



Comune di
Cassina Rizzardi

Provincia di Como

Piano di Governo del Territorio
Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12



Tavola
DP 01. 00

Documento di Piano
Relazione e Schede ambiti di Trasformazione
Modificata a seguito delle osservazioni accolte

Delibera di adozione

C.C. n. 11

del 03/07/2012

Parere di conformità P.T.C.P.

P.D. n. 25

del 14/11/2012

Parere Regione Lombardia

P.D. n.

del / /

Allegato a delibera di controdeduzioni

C.C. n.

del / /

Allegato a delibera di approvazione

Progetto UTC

Il Sindaco

Arch. Emiliano Marzorati

Paolo De Cecchi

Il Segretario Generale

Dott. Giuseppe Marino

Consulenza

Assessore Urbanistica

Arch. Giovanni Gaspa

Monica Novati



INDICE

1 UN IMPEGNO PER TUTTI: DAL PIANO REGOLATORE GENERALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO.....	5
2 DISPOSIZIONI PRELIMINARI – IL PROCESSO DI AVVIO	7
3 INDIRIZZI – OBIETTIVI ESPRESSI DALL’AMMINISTRAZIONE.....	10
3.1 Linee programmatiche, prescrizioni e indirizzi	15
3.2 Il rapporto tra tutela e sviluppo, il sistema della qualità	16
4 PROCESSO ANALITICO E PROCESSO PARTECIPATIVO	18
4.1 Il contributo dei cittadini: le risposte al questionario del luglio 2008	19
5 IL NUOVO MODELLO DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA	36
5.1 Il nuovo modello di piano	36
5.2 Caratteristiche e principi.....	37
5.3 Il Piano dei Servizi (art. 9 L.R. 12/2005)	40
5.4 Il Piano delle Regole (art. 10 L.R. 12/2005).....	41
5.5 Dalla rigidità del Piano Regolatore alla flessibilità del Documento di Piano	43
6 ELEMENTI CONOSCITIVI DEL QUADRO STRATEGICO TERRITORIALE.....	45
6.1 La costruzione del quadro conoscitivo e orientativo	45
6.2 Una metodologia per il Quadro Conoscitivo	46
6.2.1 Le matrici, i tematismi e i sub-tematismi	47
6.2.2 Contenuti e obiettivi delle matrici del Quadro Conoscitivo	47
6.2.3 Le carte di analisi del Quadro Conoscitivo e di sintesi del P.G.T.	48
6.2.4 La costruzione di un quadro di conoscenze condiviso	48
6.2.5 Caratteristiche socio economiche, demografiche, dell’offerta e domanda abitativa	49
6.3 Il quadro strategico territoriale.....	49
6.4 Il territorio: dalla scala locale alla scala sovracomunale	50
6.5 Inquadramento storico, il territorio.....	52
6.5.1 La storia	52
6.5.2 Villa Cassina Lambertenga	55
6.6 Sistema paesaggistico-ambientale	61
6.7 Tutela del Paesaggio	62
6.8 Sistema dei vincoli.....	64
6.9 Sistema insediativo	66
6.9.1 Indagine storica	66
6.9.2 Carattere e tipologie del sistema insediativo	70
6.9.3 Zone produttive	71
6.10 Sistema infrastrutturale e della mobilità	71
6.11 Piano Territoriale Regionale (PTR)	73
6.11.1 Macro obiettivi e obiettivi del PTR	73
6.11.2 Gli ambiti e le aree di intervento, gli obiettivi tematici e i sistemi territoriali	75
6.11.3 Orientamento per l’assetto del territorio regionale	80
6.11.4 Policentrismo in Lombardia	80
6.11.5 Elementi ordinatori dello sviluppo	80
6.11.6 Strumenti operativi e orientamenti per la pianificazione comunale	82
6.12 Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR)	84

6.12.1	Norme prescrittive del Piano Paesaggistico Regionale	87
6.12.2	Indirizzi di tutela del Piano Paesaggistico Regionale	93
6.13	Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Como	95
6.13.1	Le politiche insediative	102
6.13.2	Rete ecologica	105
6.13.3	Norme di attuazione	106
6.13.4	Infrastrutture viarie di progetto: collegamento Varese-Como	107
7	LA COMPONENTE PUBBLICA DEL TERRITORIO	110
7.1	Il quadro conoscitivo della componente pubblica, servizi e qualità ambientale.....	110
7.1.1	Principi generali della Città Pubblica- Il Piano Dei Servizi	110
7.1.2	Evoluzione demografica	111
7.1.3	Popolazione Cassina Rizzardi 1861-2011	112
7.1.1	Dettaglio della popolazione.	114
7.1.1	Andamento demografico dei comuni contermini	117
7.1.2	Cittadini stranieri	118
7.1.3	LO STATO DEI SERVIZI ESISTENTI	122
7.2	Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo.....	137
7.3	Ambito territoriale estrattivo	139
7.4	Pianificazione territoriale nei comuni contermini.....	140
8	LO SCENARIO STRATEGICO DI PIANO.....	141
8.1	Obiettivi strategici di sviluppo per le politiche territoriali.....	142
8.2	Obiettivi quantitativi di sviluppo per le politiche territoriali.....	143
8.3	Prescrizioni generali per tutti gli ambiti edificabili soggetti a trasformazione urbanistica	145
8.4	Compatibilità delle politiche di intervento con le risorse economiche attivabili dall'Amministrazione Comunale	147
8.4.1	Valutazione quantità di aree da attuare nel periodo di validità del Documento di Piano	147
8.4.2	Criteri per la scelta finale delle aree da attuare e per l'applicazione degli incentivi edificatori	148
8.5	Perequazione, compensazione e sistema degli incentivi.....	152
9	SCHEDA DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	155
9.1	Definizione.....	155
9.2	AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT01.....	160
9.3	AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT02.....	167
9.4	AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT03.....	172
9.5	AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT04.....	178
9.6	AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT05.....	183
9.7	AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT06.....	189
9.8	Piano Attuativo Industriale PA – Via Guanzasca	194
10	ELENCO TAVOLE DOCUMENTO DI PIANO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	199

1 UN IMPEGNO PER TUTTI: DAL PIANO REGOLATORE GENERALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

La pianificazione territoriale sta vivendo una fase di profonde trasformazioni. Oramai è da un paio di decenni che la riflessione sul fallimento dell'urbanistica di prima, seconda e terza generazione caratterizza il dibattito culturale e tecnico-professionale.

Il Piano Regolatore Generale, ambizioso già nel nome, viene messo sotto accusa per almeno tre motivi:

1. i tempi lunghi della pianificazione, dovuti al reperimento dei dati per le indagini, alla complessa redazione, al processo decisionale, sono mal conciliabili con le esigenze dell'imprenditoria. L'operatore economico non sempre ha necessità di investire in tempi brevi, ma mal sopporta vincoli temporali che si sovrappongono ai propri piani finanziari;
2. il debole legame tra apparato conoscitivo e impianto progettuale, spesso percepito come orientato da "convenienze politico-amministrative" e quindi non consequenziale e oggettivo;
3. la limitata capacità revisionale dei fenomeni in atto comparati a scenari di sviluppo a medio/lungo termine, soprattutto quelli macroeconomici, e la rigidità deterministica dell'impianto.

Vi sono poi dei limiti, meno percepiti dal "grande pubblico" ma anch'essi di rilievo, che vengono alla ribalta quando si manifestano gli esiti negativi nello sviluppo urbano. In particolare, legati a temi ambientali:

- il piano urbanistico ha determinato, o non è stato in grado di ostacolare, sviluppi esagerati o disordinati, in netta opposizione con il termine in uso "regolatore";
- il piano non solo non protegge dai "rischi ambientali", ma in alcuni casi determina nuove condizioni di rischio;
- il piano urbanistico ha spesso ignorato il territorio extraurbano.

Molte regioni hanno cercato di affrontare uno o l'altro dei nodi prima citati, ridefinendo il quadro normativo, ripensando forme, articolazioni e tempi dei piani urbanistici attraverso strumenti derogatori inizialmente limitati alle opere di interesse pubblico di competenza dello Stato (art. 81 del DPR n. 616/77), poi estesi alle opere di competenza regionale (art. 27 L. n. 142/90 Accordi di programma), e per le opere pubbliche comunali con la L. n. 1/78.

Tali procedure derogatorie hanno subito un'anomala ulteriore dilatazione con l'art. 16 della L. n. 179/92 che con i Piani Integrati di Intervento ha permesso ai Comuni di estendere anche ai privati la proposta di deroghe alle previsioni del PRG "...in zone *in tutto o in parte edificate o da destinare anche a nuova edificazione, promuovendo la formazione di programmi integrati, caratterizzati dalla presenza di pluralità di funzioni, dall'integrazione di diverse tipologie di intervento, ivi comprese le opere di urbanizzazione, da una dimensione tale da incidere sulla riorganizzazione urbana e dal possibile concorso di più operatori e risorse finanziarie pubblici e privati, al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale*" (commi 1 e 2, *passim*).

L'approvazione da parte della Regione Lombardia della Legge Regionale 12/2005, avvenuta nel Marzo 2005 e, integrata con modifiche sostanziali dai provvedimenti legislativi più importanti, ovvero dalla L.R. n. 20/2005, L.R. n. 6/2006, L.R. n. 12/2006, dalla L.R. n. 4/2008, L.R. 5/2009 e dalla 7/2010 si ispira alle ultime disposizioni regionali approvate e fondate sul principio della concertazione tra pubblico e privato nonché sul

concetto dell'urbanistica negoziata (Legge Regionale 9/1999, Legge Regionale 1/2000 e Legge Regionale 1/2001) e dal criterio riformatore federalista in attuazione di quanto previsto dall'art. 117, comma 3 della Costituzione che definisce le forme e modalità di esercizio delle competenze spettanti alla Regione e agli enti locali, apre dunque nuovi ed importanti scenari per il "governo del territorio" anche della provincia di Como.

Bisogna dunque prendere atto che questa nuova legge va a sostituire completamente il pilastro della politica urbanistica regionale per 30 anni, la Legge 51/1975, riformando totalmente l'istituto del Piano Regolatore Generale (disciplinato per decenni da leggi urbanistiche statali e regionali) e sostituendolo con un altro strumento, il P.G.T., un nuovo modello di pianificazione più flessibile e adatto alle mutate esigenze di cambiamento e sviluppo.

La nuova pianificazione del territorio fa riferimento ai principi che garantiscono la possibilità di crescita del benessere dei cittadini e la salvaguardia dei diritti delle future generazioni attraverso una pluralità di piani fra loro coordinati ed uniformati dal criterio della sostenibilità, anche se differenziati in ragione del diverso ambito territoriale.

Anche la modifica terminologica operata dalla legge quadro lombarda, da "urbanistica" a "governo del territorio", non è solamente nominale: innanzitutto, il termine urbanistica è spesso usato per definire le azioni di "costruzione" della città e solo implicitamente quelle della "gestione"; inoltre, il termine "urbanistica", derivante da "urbs" e "civitas", identifica la città, dunque la parte "costruita" del territorio e non specificatamente la parte extraurbana.

Il "governo del territorio" è un concetto che non può essere ricondotto alla sola disciplina e regolazione degli usi del suolo, oltre all'urbanistica e alla pianificazione del territorio, deve estendersi al paesaggio, alla difesa del suolo, allo sviluppo locale, alla mobilità ed ai trasporti, alle materie dell'infrastrutturazione del territorio, della protezione degli ecosistemi, della valorizzazione dei beni culturali ed ambientali.

Governo, anche nel senso di un nuovo ruolo riconosciuto ai "portatori di interesse", non di puro controllo *ex-post delle scelte delle Amministrazioni, ma come partecipanti al processo decisionale. Infatti "...la gestione ed il coordinamento di obiettivi e finalità, spesso espressione di interessi sociali differenti, complessi, frammentati e frequentemente in competizione nell'utilizzo delle risorse, non può essere più condotto con un atteggiamento autorizzativo, ma attraverso un modello alternativo basato su un alto livello di collaborazione interistituzionale, una forte condivisione degli obiettivi comuni e una modalità di approccio culturalmente condivisa"*¹.

Non è facile, infatti, trasformare strumenti e pratiche pur basati sulla tutela del suolo e sul necessario contenimento e ordinamento delle espansioni urbane, in strumenti di promozione e governo della riqualificazione, dello sviluppo locale e delle trasformazioni urbane sostenibili.

Per i comuni come Cassina Rizzardi, comuni territorialmente di medie dimensioni per il panorama lombardo, affrontare la progettazione di un nuovo strumento di pianificazione per il governo del territorio ha richiesto lo sforzo di assumere la consapevolezza della necessità di dover costruire una innovativa intelaiatura per le attività di pianificazione e le politiche di tutela, di valorizzazione, di qualificazione dei sistemi insediativi, di contenimento del consumo di suolo e di sviluppo sostenibile del territorio.

¹ *Modalità per la pianificazione comunale* (D.G.R. n. 8/1681 del 29/12/2005). Documento redatto dalla Direzione Generale Territorio e Urbanistica della Regione Lombardia, sotto la direzione generale dell'ing. Mario Nova e la responsabilità organizzativa dell'arch. Gian Angelo Bravo.

Necessitano una processualità della pianificazione e rapporti istituzionali maggiormente “orizzontali”, basati sulla sussidiarietà e sulla adeguatezza, sulla responsabilità, su metodi e procedure di cooperazione fra gli enti territoriali, di concertazione e di partecipazione.

2 DISPOSIZIONI PRELIMINARI – IL PROCESSO DI AVVIO

Il processo, che porterà alla definitiva composizione degli atti di P.G.T. ha preso avvio dall'esplicitazione di esigenze pianificatorie espresse dall'Amministrazione Comunale in merito al nuovo strumento urbanistico denominato Piano di Governo del Territorio mediante l'indicazione di indirizzi strategici e di linee guida espresse in occasione di riunioni di commissione, incontri pubblici e valutazioni di tipo urbanistico. Tali indirizzi e linee guida individuano gli obiettivi programmatici e le ricerche da compiere, definendo queste ultime sulla base di una ricognizione del Quadro Conoscitivo, ovverosia del patrimonio di informazioni disponibile.

Compito fondamentale di questa fase d'avvio è dunque quello di garantire un effettivo congiungimento fra il livello comunale e i livelli sovraordinati (Provincia e Regione) che assieme all'ambito comunale sono impegnati nel governo delle trasformazioni del territorio e che sono chiamati ad esprimersi sul Piano, nell'ambito delle procedure definite dalla legge (Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole).

Provvedimenti Istituzionali

Deliberazione di Giunta Comunale n. 9 del 12/01/2007

Avvio del procedimento per la redazione degli atti del P.G.T. – Documento di Avvio

(ai sensi dell'art. 13 comma 2 della L.R. 12/2005)

Deliberazione di Giunta Comunale n. 87 del 27/09/2011

Incarico redazione del PGT all'Ufficio Tecnico del Comune

Deliberazione di Giunta Comunale n. 200 del 11/10/2011

Incarico redazione del VAS - (ai sensi del D.G.R. n. 8/1563 del 22 dicembre 2005 – Valutazione ambientale di piani e programmi VAS)

Istanze e contributi pervenute suddivise per anno di protocollo:

- Anno 2000 n. 6 istanze pervenute
- Anno 2001 n. 3 istanze pervenute
- Anno 2002 n. 9 istanze pervenute
- Anno 2003 n. 14 istanze pervenute
- Anno 2004 n. 5 istanze pervenute
- Anno 2005 n. 8 istanze pervenute
- Anno 2006 n. 7 istanze pervenute
- Anno 2007 n. 26 istanze pervenute
- Anno 2008 n. 5 istanze pervenute
- Anno 2009 n. 3 istanze pervenute

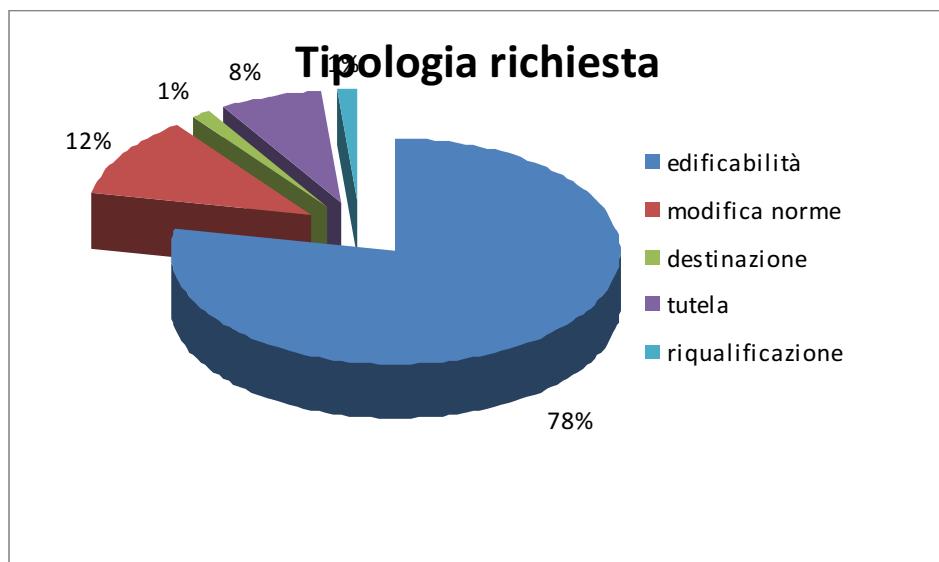
- Anno 2010 n. 5 istanze pervenute
- Anno 2011 n. 1 istanze pervenute

Tali istanze sono articolate in n. 77 contributi pervenuti per la redazione del nuovo PGT da adottarsi.

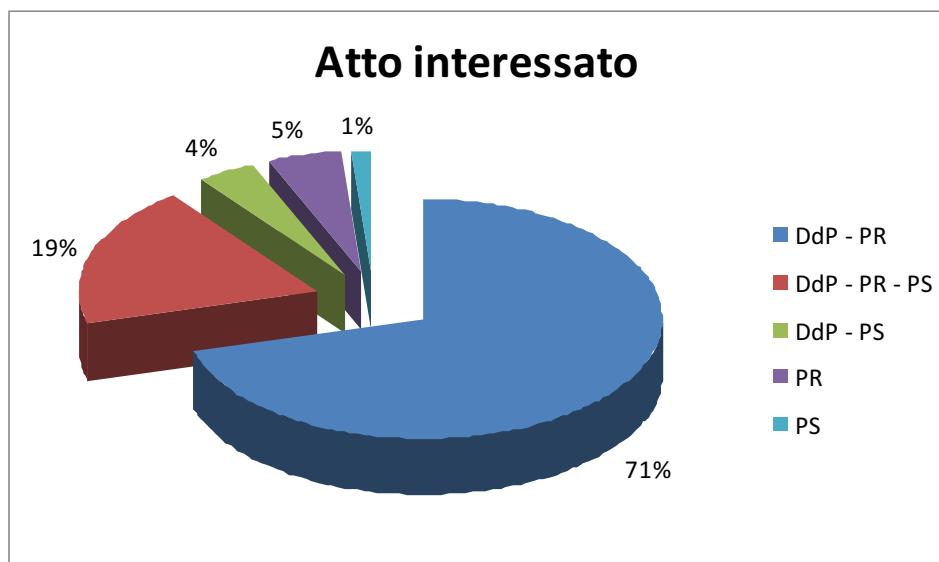
Di seguito sono state effettuate una serie di analisi delle proposte pervenute suddivise per tipologia richiesta, atti interessati e destinazione urbanistica.

Si evidenzia che la quasi totalità delle richieste è mirata alla trasformazione territoriale verso il cambio di destinazione in residenziale (ben oltre il 70%) e che tali richieste per la maggior parte siano tese a nuova edificazione o un incremento delle volumetrie esistenti.

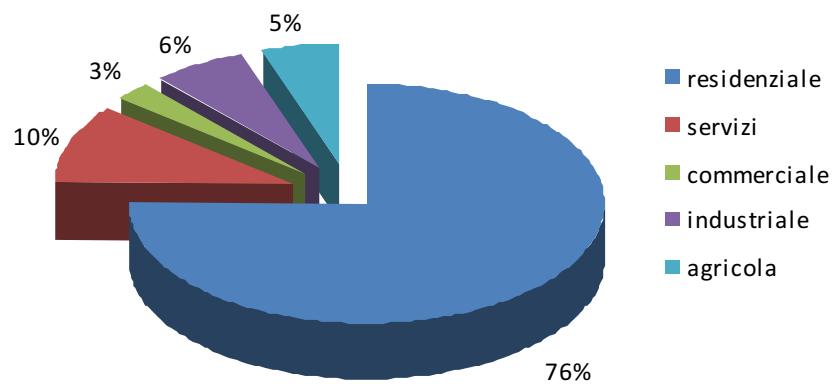
Tali richieste, venissero totalmente accolte non potrebbero incontrare la compatibilità della normativa sovraordinata del PTCP che peraltro, verifica non tanto l'aspetto volumetrico delle nuove espansioni, quanto l'utilizzo di nuovo suolo in erosione alla rete ecologica.



La maggior parte delle richieste, inoltre sono presentate da singoli privati il cui scopo, evidenziato a più riprese, rimane quello di nuova possibilità edificatoria per uso residenziale. In quota minoritaria è richiesto il cambio di destinazione per utilizzo industriale, artigianale e commerciale, quindi da società private, il cui scopo è quello di incrementare la propria attività sul territorio.



Destinazione urbanistica



Interessante da rilevare i contributi sottoposti da privati cittadini e/o associazioni per ciò che riguardano gli aspetti di tutela e salvaguardia dell'ambiente, segno evidente di una cresciuta attenzione nei confronti del paesaggio e dell'ambiente.

Tutte le istanze agli atti dell'ufficio sono state prese in considerazione

Deliberazione di Giunta Comunale n. del

Piano di Governo del Territorio – Raccolta dei pareri delle parti sociali ed economiche e degli enti (ai sensi dell'art. 13 comma 3 della L.R. 12/2005)

n. ... note pervenute, tutte entro i termini di cui:

- n. ... note sotto forma di pareri/precisazioni sugli atti del P.G.T. e sul territorio comunale e a carattere sovra comunale;
- n. ... note sotto forma di osservazioni puntuale su alcune aree e/o norme sul piano che saranno valutate nella fase delle controdeduzioni a seguito dell'adozione degli atti del P.G.T.

3 INDIRIZZI – OBIETTIVI ESPRESSI DALL'AMMINISTRAZIONE

Come detto l'Amministrazione Comunale ha espresso inizialmente il proprio "input" alla formazione degli atti del P.G.T. attraverso l'indicazione di indirizzi strategici e dalle linee guida espresse in occasione di riunioni di commissione, incontri pubblici e valutazioni di tipo urbanistico. Tali indirizzi e linee guida individuano gli obiettivi programmatici che, considerata la realtà territoriale di Cassina Rizzardi, di fatto entrano pesantemente in relazione con alcuni importanti operatori economici e con proprietà di Enti sovraordinati in grado determinare scelte urbanistiche di una certa rilevanza territoriale.

In quest'ottica era, e rimane tutt'ora, di primaria importanza definire una strategia di sviluppo che sia condiviso con tali enti e operatori economici affinché lo sviluppo urbanistico, come nello spirito della norma, sia condiviso e sostenibile.

Tali scelte discendono in parte da linee programmatiche di mandato per il quinquennio 2010-2014 ed evidenziano la volontà politica dei soggetti eletti dalla cittadinanza e dalla realtà territoriale emersa in seguito a rilevazioni di tipo oggettivo attraverso analisi ed interpretazioni delle valenze e delle criticità che influenzano le dinamiche delle risorse presenti nel contesto territoriale preso in esame.

Gli indirizzi di mandato amministrativo, nel caso specifico della redazione del nuovo Piano di Governo del Territorio, sono stati ulteriormente approfonditi mediante promozione di un primo documento denominato "Atto di indirizzo programmatico per il Piano di Governo del Territorio" approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 18/05/2009.

Questo primo "atto di indirizzo" ha subito alcune modifiche in occasione del rinnovo di consiglio comunale con approvazione del nuovo documento di "indirizzo programmatico" mediante deliberazione di C. C. n. 48 del 23/04/2010.

E' dunque necessaria una attenta "rivisitazione" di tutto il territorio, dei suoi ambiti, dei suoi servizi, delle sue regole di sviluppo (che mirano non tanto ad una crescita quantitativa, quanto ad un incremento delle funzioni), per comprendere appieno le esigenze future e, attraverso ciò, comprendere dove le medesime funzioni dovranno localizzarsi, in aree più idonee ai servizi pubblici e al contesto di vita dei cittadini.

E' da questi indirizzi programmatici che si possono sinteticamente richiamare, come orientamento generale, i seguenti temi:

- SISTEMA INSEDIATIVO
- ECONOMIA – COMMERCIO
- NATURA – AMBIENTE
- TRASPORTI – MOBILITÀ
- OPERE E SERVIZI PUBBLICI

In particolare verrà approfondito:

- **La conoscenza del territorio comunale** sotto il profilo del sistema insediativo infrastrutturale e ambientale.

L'indagine conoscitiva, da operarsi in modo sistematico, dovrà consentire di avere un quadro reale delle dinamiche in atto e degli sviluppi possibili in funzione anche degli strumenti pianificatori vigenti.

Una prima serie di notazioni riguardano i limiti e le incongruenze della pianificazione vigente che costituivano anche un indice negativo delle questioni da affrontare, in positivo, nel nuovo piano mediante una strategia unitaria di sviluppo;

- **Sviluppo sostenibile individuando gli obiettivi di sostenibilità ambientale.**

Il miglioramento dell'ambiente e della qualità della vita è un obiettivo primario. Il tema dello sviluppo dovrà quindi coniugarsi con l'esigenza di tutelare e migliorare l'ambiente. Tra i punti principali:

- potenziamento della fruibilità delle aree verdi e dei servizi con la realizzazione di un'area di fruibilità ambientale posta a sud del territorio.
- l'aumento delle connettività ambientale e delle biodiversità

- **Riqualificazione dei centri storici e dei nuclei frazionali** e valorizzazione dell'identità storico-culturale che rappresentano

Il centro storico è sempre stato lo spazio di eccellenza per le attività umane sociali, le attività per cui i cittadini entrano in rapporto tra loro diventando comunità. E diventa il riconoscimento culturale e paesaggistico della stessa comunità locale

A questo contribuiscono gli spazi pubblici più rappresentativi: strade, piazza, mercato, sedi di pubblici servizi ma anche chiese, edifici di grande pregio storico e strutture private di interesse generale.

La presenza di attività economiche e di servizio è elemento imprescindibile per assicurare la complementarità di funzioni e perciò la ricchezza e la vivacità del centro urbano.

L'azione amministrativa ha il compito di raccogliere gli stimoli proposti dall'iniziativa privata proponendo un organico progetto di spazi e luoghi pubblici che guidino la rinascita del nucleo insediativo originario con la riqualificazione dei pochi elementi storici rimasti quale semplice testimonianza documentale del passato.

- Recupero della **Villa Porro Lambertenghi**

Il recupero della Villa Lambertenghi rientra fortemente negli obiettivi del progetto di piano di governo. Il complesso edilizio, oramai in disuso da diversi anni, versa in condizioni di degrado estremo, il valore storico ancora riconoscibile deve essere tutelato e ripristinato quanto prima.

E' evidente che la non disponibilità del bene in proprietà fa sì che l'intervento debba essere coordinato con la Provincia di Como. Il coordinamento tra le due Amministrazioni non potranno prescindere da proposte complementari alle esigenze del territorio verificando un uso collettivo nel termine più ampio possibile; nello specifico si valuteranno concrete proposte mirate alla collocazione di servizi alla persona e spazi da utilizzarsi per scopi turistico-ricettivi destinati a un uso pubblico.

- **Definizione del PLIS del Lura** (parco locale di interesse sovra comunale)

L'obiettivo è di valorizzare l'intero ambito del PLIS del Lura anche ai comuni limitrofi e approfondendo le conoscenze ambientali in ambito locale e sovracomunale. Riconoscendo che per tale ambito risulta evidente che l'ambiente ecologicamente pregiato è elemento caratterizzante del paesaggio.

- **limitazione del consumo del suolo, incentivazione e valorizzazione degli ambiti agricoli esistenti e della Rete Ecologica**

Si dovranno prevedere ambiti di trasformazione a ridosso delle aree già urbanizzate, scegliendo tra zone a minore vocazione agricola a fronte di possibili compensazioni.

L'obiettivo è configurare un "continuum" del profilo insediativo evitando dispersioni casuali di nuove edificazioni a scapito di aree libere ben definite e con vocazione agricola e/o facenti parte del cosiddetto corridoio ecologico definito sul PTCP di Como

Il controllo della eccessiva dispersione degli insediamenti si collega alla necessità di un più efficiente funzionamento del sistema urbano con l'ottimizzazione dei costi delle infrastrutture e dei servizi con il risparmio di suolo naturale.

Nel sistema di governo del territorio delineato dalla l.r. 12/05 gli ambiti agricoli rivestono grande rilievo, quale fondamentale risorsa fisica ed economica da tutelare e valorizzare, che si trova inoltre ad assumere valenza paesistica ambientale e di presidio al consumo di suolo. L'obiettivo da perseguire è quello di sostenere e conservare il territorio rurale ai fini dell'equilibrio ecosistemico, di ricarica e di rigenerazione delle risorse idriche, mantenere la continuità del territorio rurale, sostenere la diversificazione e la multifunzionalità (produttiva, fruitiva e paesaggistica) delle attività agricole che integrino e coniughino le logiche del produrre con quelle paesistica ambientali.

- **Potenziamento dell'area del polo sportivo**

Dovrà essere verificata l'opportunità di potenziare le aree esistenti secondo una logica più idonea e funzionale di fruibilità in grado di accogliere tutte le attrezzature e gli impianti richiesti dagli utenti. In tale contesto l'acquisizione di ulteriori aree consentirà lo sviluppo di un progetto più articolato e completo per la realtà di Cassina Rizzardi.

- **Piano del Commercio**

Dovranno essere recepite le risultanze del Piano del Commercio in itinere e definite nel dettaglio le caratteristiche degli interventi commerciali consentiti nelle diverse situazioni urbane.

- **Sistema viabilistico** locale e sovracomunale

Dovrà prevedersi la risoluzione di alcuni punti critici in funzione anche del sistema sovra locale. A riguardo si dovrà promuovere le possibilità di accordo per collegamenti viari sovra comunali, derivanti dalla costruzione della terza corsia autostradale, consentendo la decongestione del traffico a livello locale e soprattutto nella via principale del paese.

Questa tangenziale localizzata a nord del paese favorirà inoltre, un sicuro attenuarsi delle criticità indotte dal traffico veicolare (inquinamento acustico, polveri, ecc.)

Nell'ambito delle connettività locali a livello ambientale e paesaggistico si costituiranno e valorizzeranno percorsi ciclo-pedonali consentendo quindi i collegamenti tra le aree centrali del paese i nuclei esterni e le aree di pregio ambientale (collina del Moncucco, Villa Lambertenghi, Ronco Vecchio.

Si dovranno rivedere inoltre, alla luce della nuova connotazione viabilistica, l'intero sistema viabilistico del vigente PRG.

- **Qualità del costruito ed efficienza energetica**

Particolare attenzione dovrà porsi alla qualità del costruito che tenga conto dei concetti del risparmio energetico e dell'impatto paesaggistico prodotto.

- **Insediamenti non residenziali.**

Per questo tipo di insediamenti deve essere ipotizzato uno sviluppo privilegiando le aree posto a nord del territorio comunale nelle quali le condizioni del contesto ambientale e infrastrutturale determinano una migliore funzionalità ed efficienza del sistema insediativo produttivo.

I nuovi insediamenti dovranno prevedere, sul piano progettuale, costruttivo ed impiantistico, la più ampia sostenibilità e compatibilità paesistico-ambientale attraverso le giuste mitigazioni con costituzione di zone “tampone” tra residenza e produttivo

- **Ricollocazione funzionale delle aree proprietà della Provincia di Como**

La particolare configurazione delle proprietà fondiarie del territorio, per cui risulta che un terzo circa della superficie territoriale del comune di Cassina Rizzardi è proprietà della Provincia di Como, fa sì che qualsiasi destinazione funzionale, ancorché di carattere paesistico ambientale, debba essere inquadrata secondo indirizzi condivisi con l'Ente provinciale. Tale interlocutore configurandosi come “terzo attore” nel governo territoriale potrà sicuramente introdurre gli elementi qualificanti della politica urbanistica del P.G.T. di Cassina Rizzardi.

- **Piano Cave**

La coltivazione della cava prevista e sud del territorio oltre a essere monitorato per garantire il rispetto della normativa di settore e ambientale, dovrà minimizzare anche gli impatti indiretti (traffico, polveri tra gli altri).

L'amministrazione, considerate le opportunità economiche, deve valutare una strategia unitaria di sviluppo attraverso una serie di questioni di fondo che siano in grado di costruire un'identità forte e sostenibile sul piano della qualità di vita e della sostenibilità ambientale.

Tale processo passa attraverso l'utilizzo di opportuni strumenti di trasformazione e di salvaguardia del territorio; in altre parole le nuove edificazioni che si prevedono dovranno rispondere a obiettivi precisi di ricucitura del tessuto edilizio esistente, di azioni di compensazione e mitigazione volte alla riqualificazione diffusa e all'integrazione dei servizi esistenti.

La valenza paesaggistica del territorio di Cassina Rizzardi viene avvalorata da tre grandi aree ad alto contenuto ambientale rappresentati dalla Collina del Moncucco, dalla Villa Lambertenghi e dalle aree poste a ovest con il Comune di Bulgarograsso. L'area del PLIS del Lura oltre a svolgere una funzione ambientale, con la sua antropizzazione agricola, caratterizza fortemente dal punto di vista paesistico l'intero territorio.

Il PGT dovrà pertanto puntare a un sistema qualitativo che partendo dalla gestione del territorio renda sostenibile e condivisibile l'intero processo di pianificazione.

Le politiche territoriali rappresentate nelle linee programmatiche dell'amministrazione comunale possono essere presentate secondo aree tematici sopra descritte.

Processo partecipativo

L'Amministrazione di Cassina Rizzardi attribuisce grande importanza al coinvolgimento dei cittadini e delle organizzazioni sociali nella fase di definizione delle scelte territoriali fondamentali, pertanto gli indirizzi che seguono potranno essere ulteriormente sviluppati e modificati nel corso del "processo partecipativo".

La partecipazione, sostenuta da una adeguata informazione, rappresenta uno strumento insostituibile per ottenere un progetto urbanistico maggiormente aderente alle necessità della comunità locale.

Occorrerà comunque fare in modo che il coinvolgimento del pubblico si traduca in una effettiva possibilità di incidere sulle scelte urbanistiche e non, come dimostrano le istanze ricevute da parte privata, in una raccolta di singole e frammentarie richieste di valorizzazione di fondi privati.

La stessa redazione della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) prevista dalla legge richiede la consultazione della cittadinanza in alcuni momenti del processo pianificatorio, affinché il coinvolgimento del pubblico si traduca nell'effettiva possibilità di incidere sulle scelte urbanistiche inserendo il processo partecipativo in un chiaro e coerente quadro del sistema territoriale.

Le politiche territoriali rappresentate nelle linee programmatiche dell'Amministrazione Comunale possono essere presentate secondo aree tematiche qui descritte.

OBIETTIVI DI SOSTENIBILITÀ	AZIONI	STRUMENTI
OBIETTIVO 1: MIGLIORARE LA QUALITA' DELL'AMBIENTE URBANO		
1.1	La conoscenza del Territorio Comunale	Documento di Piano
1.2	Sviluppo sostenibile	Documento di Piano Piano delle Regole Piano dei Servizi
1.3	Riqualificazione centro storico/nuclei frazionali	Documento di Piano Piano delle Regole
1.4	Recupero della Villa Porro Lambertenghi	Documento di Piano Piano delle Regole Piano dei Servizi
1.5	Riqualificazione gestionale della dotazione dei servizi	Piano dei Servizi

1.6	Definizione del PLIS del Lura	Documento di Piano Piano dei Servizi
1.7	Limitazione del consumo di suolo	Documento di Piano Piano delle Regole
1.8	Potenziamento del Polo Sportivo	Piano dei Servizi
1.9	Qualità del costruito ed efficienza energetica	Piano delle Regole Piano dei Servizi
1.10	Revisione della pianificazione attuativa	Documento di Piano Piano delle Regole
1.11	Sistema viabilistico locale e sovralocale	Documento di Piano Piano dei Servizi
1.12	Insediamenti non residenziali	Piano delle Regole
1.13	Ricollocazione funzionale delle aree di proprietà Provincia di Como	Documento di Piano Piano delle Regole

OBIETTIVO 2: POTENZIARE LA CONNETTIVITA' AMBIENTALE E LA BIODIVERSITA'

2.1	Incentivazione e valorizzazione gli ambiti agricoli esistenti	Documento di Piano Piano delle Regole
-----	---	--

OBIETTIVO 3: VERIFICA DEI SISTEMI SOCIO-ECONOMICO, AMBIENTALE, E INSEDIATIVO

3.1	Revisione dell'impianto normativo	Piano delle Regole
3.2	Ricollocazione funzionale delle aree di proprietà Provincia di Como	Documento di Piano Piano delle Regole
3.3	Piano del Commercio	Piano delle Regole
3.4	Piano Cave	Documento di Piano Piano delle Regole

3.1 Linee programmatiche, prescrizioni e indirizzi.

Connotazione principale del corpo normativo applicato sul P.G.T., è la compresenza di prescrizioni e indirizzi che coordinano le azioni del piano.

Affiancate alle prescrizioni che rappresentano il contenuto più propriamente normativo, che assumono valore cogente e che rappresentano l'esito legittimo e l'espressione "necessaria" del piano, le norme tecniche e gli altri elaborati del P.G.T., infatti, propongono diffusamente regole di indirizzo che si pongono quali criteri guida per il controllo qualitativo delle trasformazioni, con particolare riferimento e attenzione ai centri storici, agli spazi aperti, ed alla componente ambientale.

Gli indirizzi rispondono all'esigenza di assicurare qualità aggiuntiva alle istanze progettuali e esprimono un'opzione preferenziale di ordine morfologico, tipologico e ambientale che si propone come obiettivo di concentrare l'attenzione in ordine all'ammissibilità degli interventi non solo sul piano dimensionale del progetto ma anche e soprattutto, sul piano della qualità della proposta progettuale.

Il necessario rimando alla fase di progettazione esecutiva dettato dagli indirizzi, conferisce responsabilità agli attori del piano che dovranno confrontarsi necessariamente con "l'idea progettuale" sottesa agli indirizzi: tale fase di confronto dinamico e dialettico, si pone anche come momento di partecipazione attiva da parte dei soggetti attuatori, al processo di pianificazione nella fase progettuale di trasformazione del territorio.

Gli indirizzi e criteri guida riportati in tutti gli atti di P.G.T. sono da intendersi comunque prescrittivi.

A partire dagli obiettivi di sostenibilità, l'assunto programmatico dell'Amministrazione da cui sono derivate le linee di indirizzo di politica territoriale che hanno orientato la redazione del P.G.T, è il seguente:

- Approfondimento della conoscenza territoriale sotto il profilo insediativo, infrastrutturale e di servizio mirato all'emanazione di norme tecniche al fine di rendere chiaro ed efficace l'applicazione.
- Sviluppo teso alla salvaguardia ambientale e al contenimento dell'uso del suolo.
- Qualità e valorizzazione del sistema insediativo anche dal punto di vista energetico.
- Recupero degli elementi storici e caratterizzanti del territorio.

In tal senso si è sviluppata una politica territoriale rivolta al tessuto di *Cassina Rizzardi*, perseguiendo una riqualificazione del modello formale-compositivo e distributivo dei suoi spazi e dei suoi edifici, di un potenziamento e affinamento dei suoi servizi e delle sue infrastrutture, di un recupero e salvaguardia di equilibri ecologici connessi all'esigenza di garantire condizioni di vivibilità e salubrità sia a favore dell'ecosistema dell'uomo, sia a favore soprattutto dell'ecosistema dell'ambiente naturale.

Come enunciato nell'*indirizzo per la redazione del nuovo Piano di Governo del Territorio del Comune di Cassina Rizzardi* il piano ha perseguito una politica territoriale verso la promozione di azioni di sviluppo qualitativo e di salvaguardia, misurandosi con i fabbisogni della società e con la necessità ed obiettivo principe di non inficiare il diritto delle generazioni future di fare altrettanto.

3.2 Il rapporto tra tutela e sviluppo, il sistema della qualità

Un piano urbanistico, al di là di ogni giudizio qualitativo, è anche *un bilancio tra l'offerta e la domanda di spazi*; offerta determinata dagli usi, dalle limitazioni e dai vincoli che condizionano *l'adoperabilità* delle parti del territorio, dalle norme stabilitate affinchè le trasformazioni siano realizzate e le utilizzazioni poste in essere, senza tralasciare elementi come le situazioni patrimoniali, gli incentivi e disincentivi, che influenzano la reale disponibilità dei luoghi/spazi.

La domanda invece è basata sulle richieste della società di dotarsi di spazi adeguatamente attrezzati per le loro necessità, stabilita in particolar modo dalle condizioni dei soggetti, dalla loro risorsa/disponibilità finanziaria, dalla loro reale propensione ad intervenire e così via.

In questo caso un ruolo molto importante è conferito alla pianificazione. Essa deve far sì che la "metamorfosi" della città produca, in base alla probabile richiesta di spazi, un'adeguata offerta, senza tralasciare l'esigenza di **conservare l'integrità fisica e l'identità culturale del territorio**.

Per ottemperare a questa necessità è fondamentale operare simultaneamente su due fronti: da un lato soppesando rigorosamente le differenti componenti della richiesta di spazi, dall'altro individuando, sempre

con la massima scrupolosità, i vincoli che l'esigenza della tutela pone alle trasformazioni, compito questo svolto dalla VAS (Valutazione Ambientale Strategica).

A tal proposito è bene ricordare che la necessità di salvaguardare le risorse ambientali, per inciso naturali e storiche, e di attribuire importanza a quei fattori in grado di conferire al territorio di Cassina Rizzardi un'identità riconosciuta e condivisa, è una grande priorità.

Per la prima fase logica del processo di pianificazione è necessario individuare, attraverso la fase di screening della VAS, tutti quegli elementi del territorio caratterizzati da qualità o rischio, attuale e potenziale, identificando successivamente per ogni elemento i limiti e le opportunità che l'esigenza della tutela pone alle trasformazioni sia fisiche che funzionali e indicare le azioni idonee a far sì che i fattori di rischio e vulnerabilità vengano ridotti.

Il concetto di *vincolo* è da considerarsi superato. E' auspicabile l'adozione del concetto più ampio che ci guida definendo che cosa si deve, si può e non si può fare per le diverse parti del territorio; evitare dunque tutto ciò che è in contrasto con la tutela del paesaggio mettendo in atto unicamente azioni atte alla sua valorizzazione.

Tale attenzione si traduce, in sintesi, nel sovrapporre al territorio una sorta di griglia delle suscettività alla trasformazione, e, conseguentemente, nel definire le condizioni entro le quali calibrare *offerta di spazi*. Questo ruolo di pianificazione sostenibile verrà svolta dalle fasi di elaborazione del documento di VAS.

Un primario obiettivo del piano è quello di organizzare/formare la città e il suo territorio in funzione della collettività e dunque dei suoi usi, progettare e realizzare un "sistema delle qualità" composto da tutte quelle aree qualificanti la città in termini ambientali, storici, sociali, collegandole tra di loro attraverso la contiguità fisica oppure attraverso una riorganizzazione del sistema della mobilità, puntare dunque, attraverso la progettazione urbana, ad obiettivi concretamente raggiungibili, socialmente avvertibili e capaci di proporre un recupero delle caratteristiche peculiari del paese.

4 PROCESSO ANALITICO E PROCESSO PARTECIPATIVO

Nelle fasi pre-redazionali del Piano di Governo del Territorio (PGT), così come viene definito il nuovo strumento urbanistico dalla nuova Legge Regionale n. 12/05, si è svolto un processo di presentazione e partecipazione assembleare con le diverse realtà sociali e i cittadini in generale di Cassina Rizzardi oltre a incontri e diverse commissioni sugli atti di PGT.

Nel corso di tali incontri ne è scaturito una serie di riflessioni sui vari temi proposti che comunque, al fine di evitare dispersioni, hanno rispecchieranno in parte gli indirizzi proposti dall'Amministrazione.

Tutti i cittadini sono stati invitati a partecipare mediante inviti rivolti direttamente alle varie associazioni e/o l'emanazione di un questionario mirato sulle varie tematiche territoriali.

In generale, il buon risultato del processo partecipativo sarà tanto più elevato quanto più saranno condivisi gli obiettivi di sostenibilità posti inizialmente dall'Amministrazione e su alcune questioni prioritarie che la cittadinanza richiederà di porre l'attenzione nella fase di redazione del P.G.T.

Il processo partecipativo, nella sua struttura principale, parte da un quadro significativo di tipo conoscitivo che analizza il contesto territoriale e le sue peculiarità, specifica gli obiettivi, individua quelli che sono/saranno gli attori che a qualsiasi titolo partecipano alla gestione territoriale. In seguito, attraverso quello che sarà un percorso creativo, focalizza le strategie e l'approccio metodologico da adattare alla realtà territoriale di Cassina Rizzardi.

Il percorso è stato quindi sufficientemente flessibile in quanto lo stesso avanzamento del processo ha determinato un grado di conoscenza sempre più elevato negli stessi partecipanti, con apporto sempre più importante di conoscenze, di usi e costumi quale memoria storica del luogo.

La partecipazione dei cittadini, anche attraverso le realtà associative, determinata l'importanza per l'occasione di confronto e possibilità di influire sulle risposte, dovrà quindi essere di tipo attivo e si chiederà che producano riflessioni sui vari temi proposti che, per semplificazione, verranno raggruppate per aree tematiche omogenee, schematizzando gli obiettivi (attesi nell'ambito del processo).

Questa fase iniziale, che può essere definita come raccolta delle informazioni, di esperienze, di saperi e di memorie, servirà all'identificazione delle criticità (problematiche sociali), alla raccolta di desideri, a una prima ricognizione di idee che serviranno per lo sviluppo futuro del territorio. L'approccio all'indagine di tipo orientativo potrà essere sviluppata anche attraverso la costruzione di questionari, interviste o semplici consultazioni a tema.

A livello delle conoscenze il documento di Piano individua:

- il sistema della mobilità
- l'ambito del tessuto urbano consolidato
- gli ambiti di trasformazione urbanistica
- l'ambito di tutela ambientale paesaggistica
- il sistema della connettività ambientale
- il sistema delle connessioni locali e dei servizi

4.1 Il contributo dei cittadini: le risposte al questionario del luglio 2008

In una società dove i processi di trasformazione si susseguono con ritmi sempre più veloci e complessi, diventa indispensabile il coinvolgimento delle comunità, specialmente se piccole, già dalle fasi iniziali del processo di pianificazione e progettazione del proprio habitat.

E' opinione ormai diffusa di quanto sia importante, nel contesto dell'urbanistica contemporanea, la partecipazione dei cittadini nella costruzione del progetto urbanistico ed architettonico, non solo come semplici spettatori, ma come veri co-progettisti capaci di indirizzare e coadiuvare il lavoro degli specialisti in un rapporto paritario di proposta e responsabilità.

La consultazione di tutti gli abitanti residenti a Cassina Rizzardi a mezzo di questionari, si pone come l'inizio della fase di ascolto, volta alla definizione di obbiettivi, priorità e linee di azione per la riqualificazione di quel territorio; ne scaturiscono, infatti, contributi importanti anche per la definizione delle regole di trasformazione per gli ambiti da salvaguardare e da utilizzare per il tempo libero, per rendere meno isolata questa frazione favorendo attività nuove che consentano di migliorare le condizioni ambientali e sociali di una comunità viva. Emerge, inoltre, il senso di appartenenza della cittadinanza alla propria comunità che consente di sviluppare progetti utili e condivisi.

D'altro canto l'importanza di porre la questione urbanistiche all'attenzione dei cittadini va ricercata anche nella specificità del territorio di Cassina Rizzardi caratterizzato da un sistema di frazioni sparse, ma spesso integrate lungo assi viari senza soluzione di continuità con una tipologia insediativa dotata di identità storica spesso riconoscibile sia dal punto di vista urbanistico-architettonico sia storico-culturale, da valorizzare nel rispetto delle specificità locali.

E' evidente che il tempo trascorso tra la raccolta dei dati relativi alla consultazione per mezzo del questionario e la redazione del presente Documento di Piano può apparire poco significativo ai fini della sensibilità del dato, rimane comunque interessante e utile la percezione che ne deriva da tale consultazione. Segue scheda tipo del questionario distribuito.



Comune di Cassina Rizzardi - Provincia di Como

1) INDICA DUE ARGOMENTI CHE RITIENI FONDAMENTALE AFFRONTARE PER IL FUTURO DEL COMUNE DI CASSINA RIZZARDI.

<input type="checkbox"/> <i>L'AMBIENTE</i>	<input type="checkbox"/> <i>LA MOBILITA'</i>	<input type="checkbox"/> <i>LA SICUREZZA</i>
<input type="checkbox"/> <i>L'ISTRUZIONE</i>	<input type="checkbox"/> <i>LE ATTIVITA' SPORTIVE</i>	<input type="checkbox"/> <i>I SERVIZI ALLA PERSONA</i>
<input type="checkbox"/> <i>LE ATTIVITA' CULTURALI</i>	<input type="checkbox"/> <i>IL TURISMO</i>	<input type="checkbox"/> <i>Altro:</i>

2) QUALE OPERA PUBBLICA DESIDERI CHE VENGA REALIZZATA CON URGENZA ?

<input type="checkbox"/>

3) QUALI RITIENI CHE SIANO I PROBLEMI PIU' URGENTI CHE IL NUOVO STRUMENTO URBANISTICO DOVRA' AFFRONTARE ?

<input type="checkbox"/> <i>IL TRAFFICO</i>	<input type="checkbox"/> <i>I PARCHEGGI</i>	<input type="checkbox"/> <i>IL CENTRO STORICO</i>
<input type="checkbox"/> <i>IL RISPARMIO ENERGETICO</i>	<input type="checkbox"/> <i>LE STRUTTURE SCOLASTICHE</i>	
<input type="checkbox"/> <i>GLI IMPIANTI SPORTIVI</i>	<input type="checkbox"/> <i>LA TUTELA DEL VERDE E I PARCHI URBANI</i>	
<input type="checkbox"/> <i>IL TRASPORTO PUBBLICO</i>	<input type="checkbox"/> <i>LUOGHI DI AGGREGAZIONE</i>	<input type="checkbox"/> <i>Altro:</i>
<input type="checkbox"/> <i>Altro:</i>	<input type="checkbox"/> <i>Altro:</i>	

4) CHE TIPO DI CENTRO STORICO VORRESTI ?

<input type="checkbox"/> <i>Interamente pedonale</i>	<input type="checkbox"/> <i>Interamente aperto al traffico</i>	<input type="checkbox"/> <i>A traffico limitato</i>
<input type="checkbox"/> <i>Luogo per manifestazioni turistiche, culturali, ricreative</i>	<input type="checkbox"/> <i>Luogo di aggregazione</i>	
<input type="checkbox"/> <i>Con attività commerciali</i>	<input type="checkbox"/> <i>Altro:</i>	

5) QUALI SONO I PREGI DEL COMUNE DA SALVAGUARDARE E VALORIZZARE?

<input type="checkbox"/> Qualità architettonica degli edifici	<input type="checkbox"/> Ambiti ambientali / paesaggistici
<input type="checkbox"/> Valori storici presenti	<input type="checkbox"/> Altro:

6) RITIENI CHE IL NOSTRO TERRITORIO POSSA AVERE UNA ULTERIORE ESPANSIONE EDILIZIA ?

<input type="checkbox"/> NO – Non deve essere sottratto ulteriore terreno all'agricoltura per fare nuove costruzioni
<input type="checkbox"/> SI –ritengo che sia sostenibile una ulteriore espansione edilizia anche in ambiti attualmente agricoli
<input type="checkbox"/> SI –ma solo dopo il recupero/riqualificazione degli edifici dismessi ed esaurimento delle aree urbanizzate

7) COME GIUDICHI I SEGUENTI SERVIZI ESISTENTI NEL NOSTRO COMUNE ?

SERVIZI:	BUONO	NORMALE	SCARSO	INSUFFICIENTE
Viabilità e parcheggi	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Verde urbano e parchi	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Strutture scolastiche (asilo nido, scuola materna, elementare, media)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Impianti sportivi	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Servizi per la cultura (biblioteca, musei, monumenti storici)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Servizi sanitari e Socio-sanitari (ospedali, case di riposo, assistenza domiciliare)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Servizi per il culto (chiese cattoliche, chiese culti diversi)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Farmacie, Ambulatori medici	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Trasporto pubblico	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mercato settimanale	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Servizi commerciali (negozi, supermercati)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Servizi produttivi (industrie, artigianato)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Servizi per l'agricoltura (aziende agricole, vinicole)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Servizi per il turismo (alberghi, pensioni, agriturismo, spazi per manifestazioni)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Impianti a rete (acquedotto, gas-metano, fognatura, illuminazione)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

8) PROPOSTE E SUGGERIMENTI:

hai qualche proposta da fare per il futuro del nostro territorio ?

NO

SI – la seguente:

.....
.....
.....
.....
.....

9) COME GIUDICI QUESTO QUESTIONARIO ?

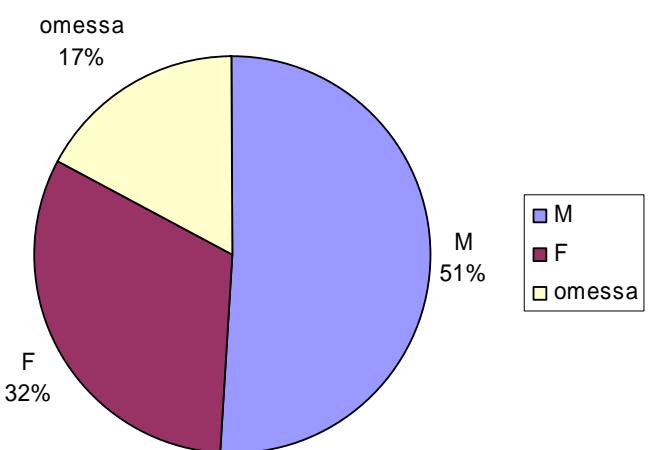
<input type="checkbox"/> <i>ottima iniziativa</i>	<input type="checkbox"/> <i>buona iniziativa</i>
<input type="checkbox"/> <i>poco utile</i>	<input type="checkbox"/> <i>non so</i>

Nel giugno 2008 è stato recapitato direttamente presso ogni abitazione del comune di Cassina Rizzardi un questionario. Le informazioni raccolte consentiranno all'Amministrazione di lavorare per un progetto urbanistico il più possibile vicino alle esigenze dei cittadini del comune.

Buono il risultato del questionario a cui hanno risposto ben 116 persone.

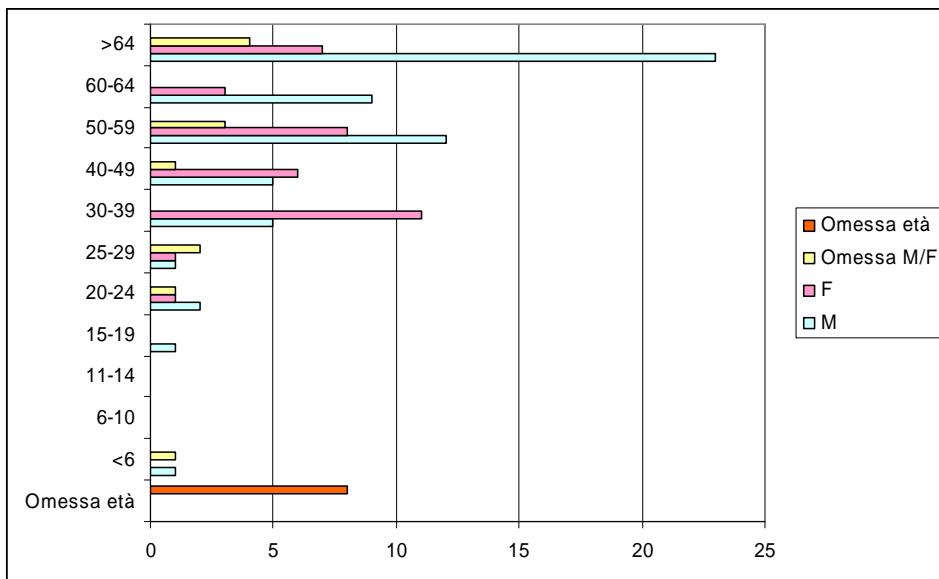
DATI GENERALI

Classe età	M	F	Omessa M/F	Omessa età
Omessa età				8
<6	1		1	
6-10				
11-14				
15-19	1			
20-24	2	1	1	
25-29	1	1	2	
30-39	5	11		
40-49	5	6	1	
50-59	12	8	3	
60-64	9	3		
>64	23	7	4	
Totale	59	37	12	8
Totale schede	116			



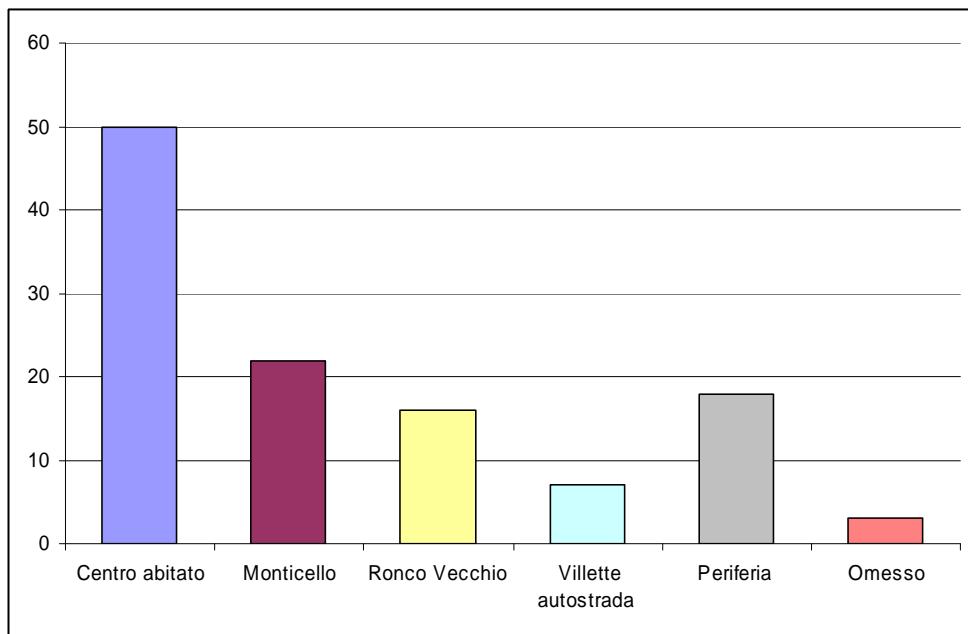
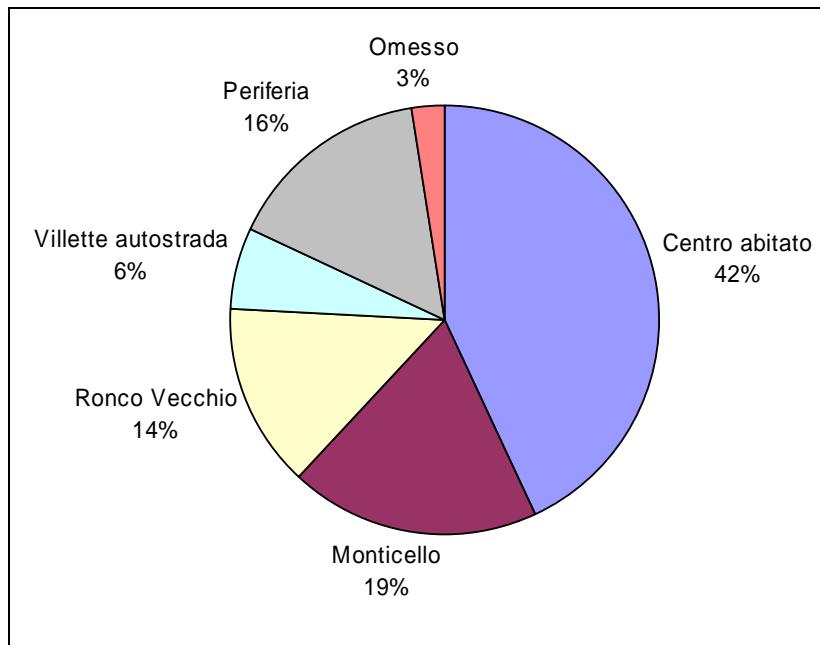
Le schede sono state compilate in egual misura da cittadini di entrambe i sessi.

In ordine alle fasce d'età, si rileva che il questionario ha riscosso particolare attenzione nella popolazione adulta.



ZONA IN CUI RISIEDE

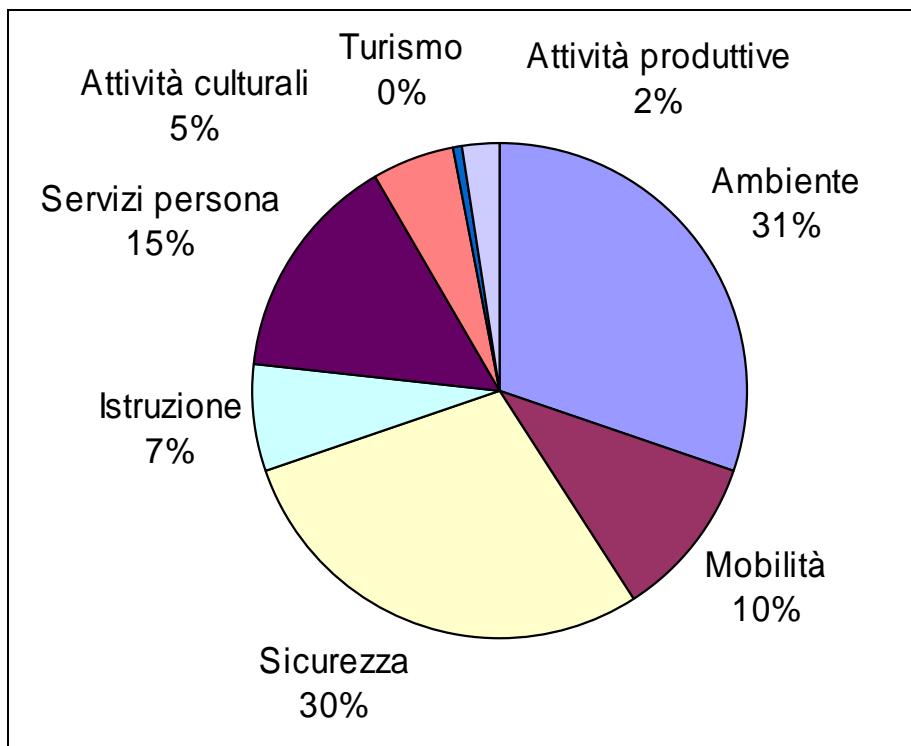
	Risposte	%
Centro abitato	50	42
Monticello	22	19
Ronco Vecchio	16	14
Villette autostrada	7	6
Periferia	18	16
Omesso	3	3
Totale	116	



RISPOSTE AL QUESTIONARIO

- 1) Indica due argomenti che ritieni fondamentali affrontare per il futuro di Cassina Rizzardi

	Risposte	%
Ambiente	61	31
Mobilità	21	10
Sicurezza	58	30
Istruzione	14	7
Servizi persona	30	15
Attività culturali	11	5
Turismo	1	0
Attività produttive	5	2
Totale indicazioni	201	
Totale schede	116	



Le indicazioni che provengono delineano fondamentalmente due aspetti. Questi due aspetti si possono classificare come: personale e comunitario.

Il primo aspetto riguarda l'interesse della popolazione al proprio benessere, includendo la sicurezza, il tempo libero, le attività culturali etc.

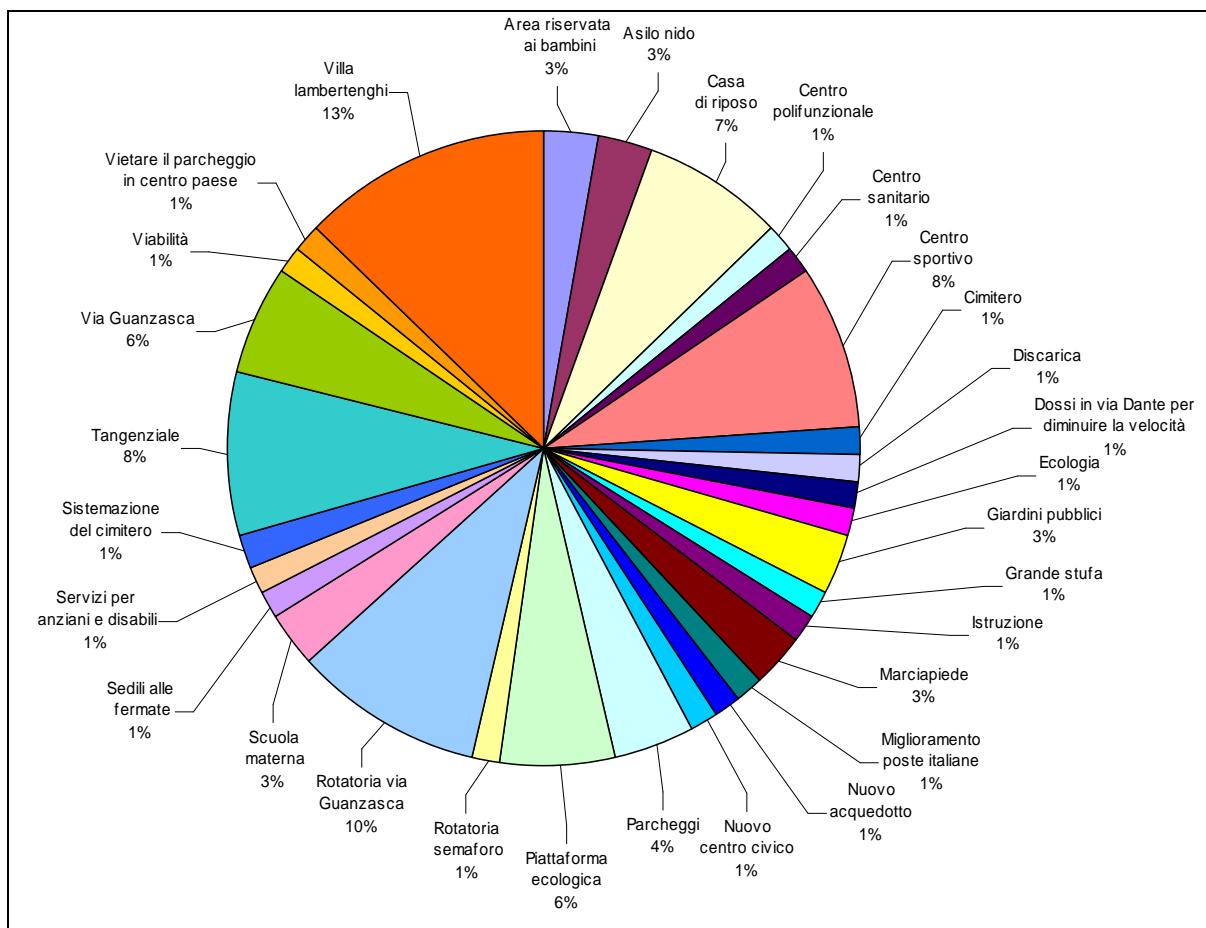
Il secondo aspetto riguarda la comunità ed include: l'ambiente, l'istruzione, il turismo, etc.

E' molto utile avere questo tipo di informazioni in quanto sarà possibile, come specificato poi anche in altre domande del questionario, creare infrastrutture ad hoc e dall'altra parte creare un sistema di tutela

dell'ambiente che permetta alla popolazione di avere sempre a disposizione gli spazi verdi adeguati ad uno sviluppo rigoglioso della comunità di Cassina Rizzardi e delle sue Frazioni.

2) Quale opera pubblica desideri che venga realizzata con urgenza?

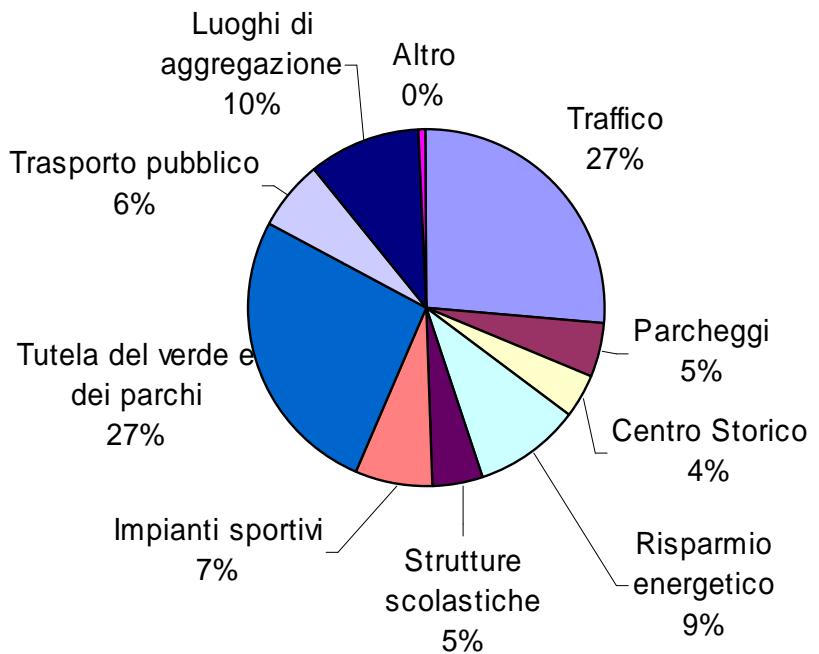
	Risposte		Risposte
Area riservata ai bambini	2	Nuovo acquedotto	1
Asilo nido	2	Nuovo centro civico	1
Casa di riposo	5	Parcheggi	3
Centro polifunzionale	1	Piattaforma ecologica	4
Centro sanitario	1	Rotatoria semaforo	1
Centro sportivo	6	Rotatoria via Guanzasca	7
Cimitero	1	Scuola materna	2
Discarica	1	Sedili alle fermate degli autobus	1
Dossi in via Dante per diminuire la velocità	1	Servizi per anziani e disabili	1
Ecologia	1	Sistemazione del cimitero	1
Giardini pubblici	2	Tangenziale	6
Grande stufa	1	Via Guanzasca	4
Istruzione	1	Viabilità	1
Marcipiede	2	Vietare il parcheggio in centro paese	1
Miglioramento poste italiane	1	Villa lambertenghi	9



Gli interpellati hanno dimostrato un forte interesse per il miglioramento delle attrezzature sportive e la realizzazione di aree a verde per bimbi ed anziani. Molto sentito anche il tema delle scuole; viene richiesta la costruzione di un nuovo asilo e scuola materna, e la ristrutturazione, adeguamento degli istituti esistenti. A seguire viene richiesto l'adeguamento della viabilità, la messa in opera della Rotatoria in via Guanzasca e il restauro della Villa Porro Lambertenghi.

3) Quali ritieni che siano i problemi più urgenti che il nuovo sistema urbanistico dovrà affrontare?

	Risposte	%
Traffico	54	27
Parcheggi	10	5
Centro Storico	8	4
Risparmio energetico	19	9
Strutture scolastiche	10	5
Impianti sportivi	14	7
Tutela del verde e dei parchi	54	27
Trasporto pubblico	13	6
Luoghi di aggregazione	21	10
Altro	1	0
Totale indicazioni	204	
Totale schede	116	



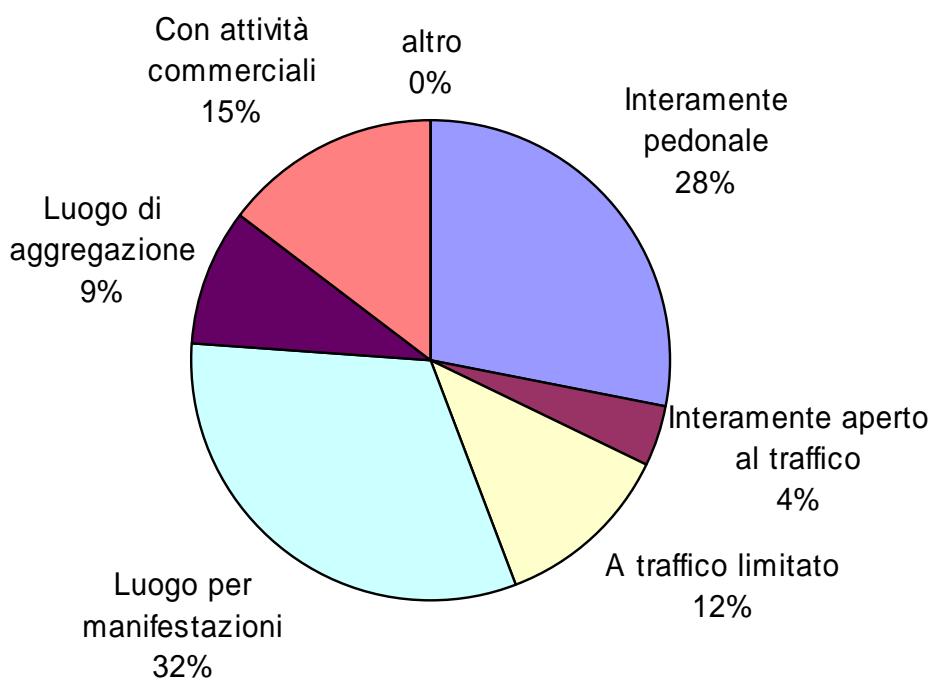
Alla base di questa domanda c'era l'interesse più generale di avere una conoscenza ed un quadro di riferimento della popolazione. Grazie alle indicazioni date è infatti possibile vedere come viene vissuta

l'amministrazione a livello generale in questi ultimi anni. L'interesse più forte ora riguarda l'ambiente, vale a dire la tutela del verde e dei parchi e il traffico. In questa direzione l'Amministrazione comunale cercherà di attuare tutto quanto è possibile.

E' emerso in particolare interesse per le problematiche attinenti la viabilità cittadina (27%) e i parcheggi presenti sul territorio (5%), e la tutela dei parchi e del verde (27%), le tematiche volte a consentire e/o incentivare il risparmio energetico (9%), ma anche una maggiore attenzione per i luoghi di aggregazione (10%).

4) Che tipo di centro storico vorresti?

	Risposte	%
Interamente pedonale	40	28
Interamente aperto al traffico	6	4
A traffico limitato	17	12
Luogo per manifestazioni	46	32
Luogo di aggregazione	13	9
Con attività commerciali	21	15
Altro	0	0
Totale indicazioni	143	
Totale schede	116	

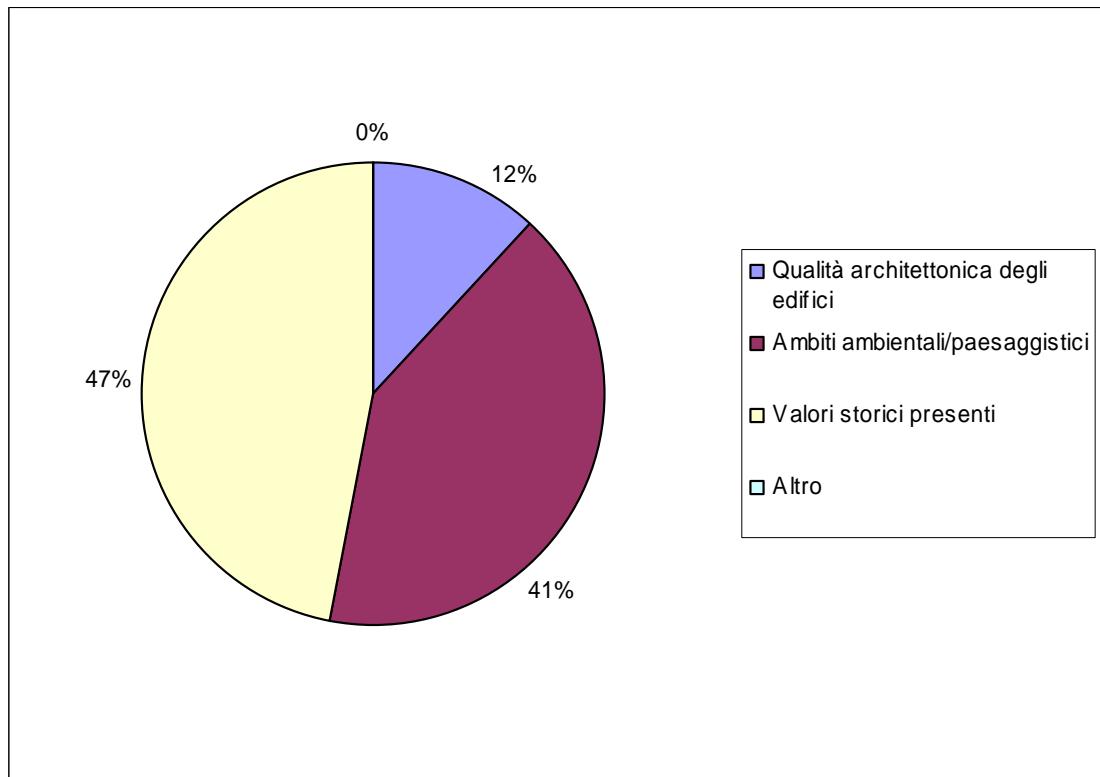


La popolazione intervistata vorrebbe un centro storico interamente vitale e vivibile, con traffico limitato e/o regolamentato, o completamente pedonalizzato (complessivamente oltre il 53% lo vorrebbe limitato).

Emerge anche la voglia di poter godere di un centro rivitalizzato, luogo di manifestazioni turistiche, che sia centro di aggregazione per la popolazione, con attività commerciali che lo mantengano vitale.

5) Quali sono i pregi del comune da salvaguardare e valorizzare ?

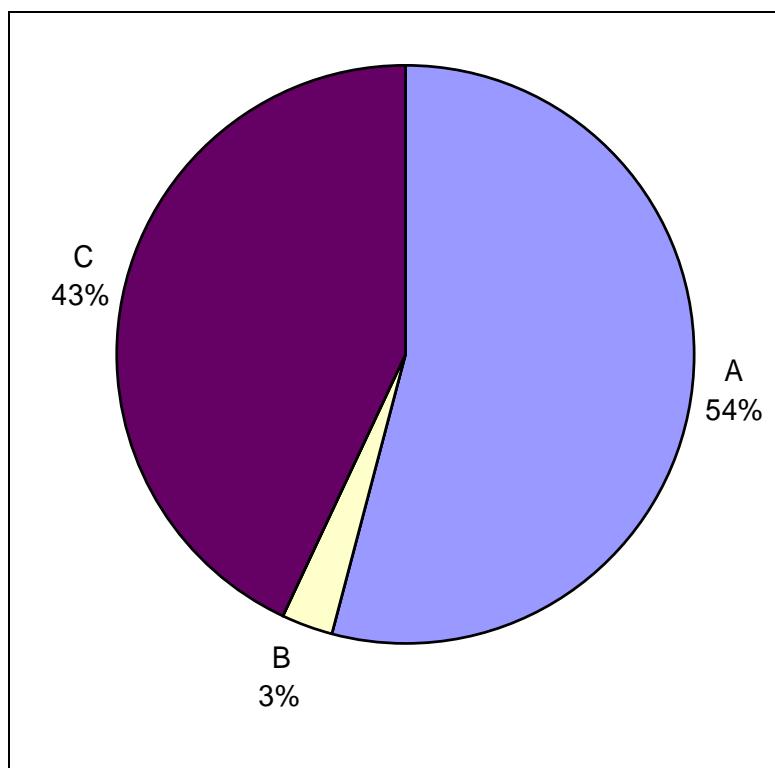
	Risposte	%
Qualità architettonica degli edifici	14	12
Ambiti ambientali/paesaggistici	48	41
Valori storici presenti	55	47
Altro	0	0
Totale indicazioni	117	
Totale schede	116	



La popolazione si identifica con la propria storia e il patrimonio edilizio esistente è fondamentale per consegnare ai posteri le testimonianze del suo passato.

6) Ritieni che il nostro territorio possa avere un'ulteriore espansione edilizia?

		Risposte	%
A	NO, non deve essere sottratto ulteriore terreno all'agricoltura per fare nuove costruzioni	58	54
B	SI, ritengo che sia sostenibile una ulteriore espansione anche in ambiti attualmente agricoli	3	3
C	SI, ma solo dopo il recupero/riqualificazione degli edifici dimessi ed esaurimento delle aree urbanizzate	46	43
Totale indicazioni		107	
Totale schede		116	

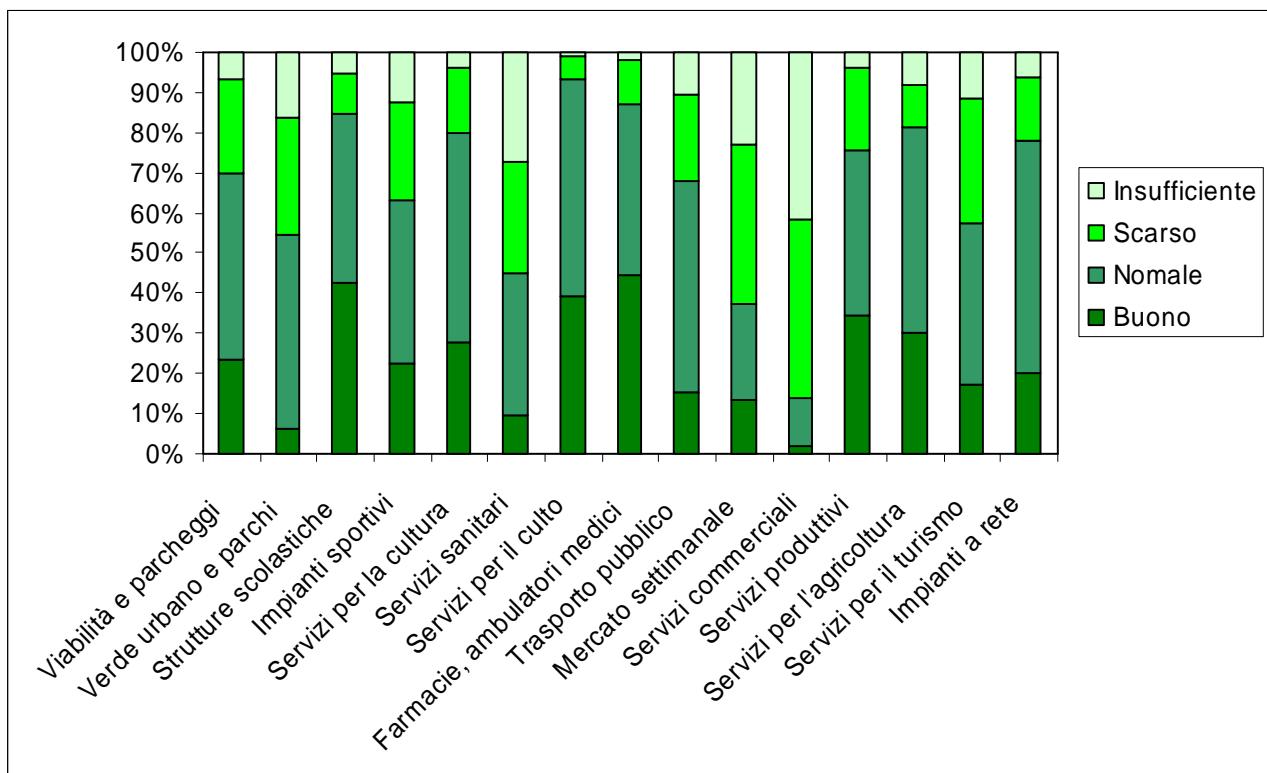


La maggioranza assoluta degli intervistati non ritiene possibile un ulteriore espansione edilizia (54%).

La popolazione è molto sensibile al fatto che l'ulteriore espansione edilizia (anche in ambiti attualmente destinati ad uso agricolo) possa avvenire dopo la riconversione di aree attualmente dismesse e dopo il completamento di aree già a vocazione residenziale o produttiva (43%).

7) Come giudichi i seguenti servizi esistenti nel nostro comune?

SERVIZI:	Buono	%	Nomale	%	Scarso	%	Insufficiente	%
Viabilità e parcheggi	25	7	49	7	25	7	7	4
Verde urbano e parchi	7	2	53	8	32	9	18	10
Strutture scolastiche	42	12	42	6	10	3	5	3
Impianti sportivi	24	7	43	6	26	8	13	7
Servizi per la cultura	29	8	54	8	17	5	4	2
Servizi sanitari	9	2	34	5	27	8	26	14
Servizi per il culto	41	11	56	8	6	2	1	1
Farmacie, ambulatori medici	48	14	46	7	12	4	2	1
Trasporto pubblico	16	4	56	8	23	7	11	6
Mercato settimanale	14	4	25	4	42	12	24	13
Servizi commerciali	2	1	11	2	42	12	39	23
Servizi produttivi	37	10	44	7	22	6	4	2
Servizi per l'agricoltura	29	8	49	7	10	3	8	4
Servizi per il turismo	16	4	38	6	29	9	11	6
Impianti a rete	22	6	63	11	17	5	7	4
Totale indicazioni parziali	361		663		340		180	
Totali indicazioni	1544							
Totale schede	116							



La popolazione intervistata percepisce che i servizi maggiormente migliorabili risultano essere quelli relativi al mercato settimanale e ai servizi commerciali (scarso per il 35% degli intervistati) ed a seguire servizi sanitari (22%) e verde urbano (19%).

Giudicati complessivamente positivi i servizi per il culto, viabilità e parcheggi.

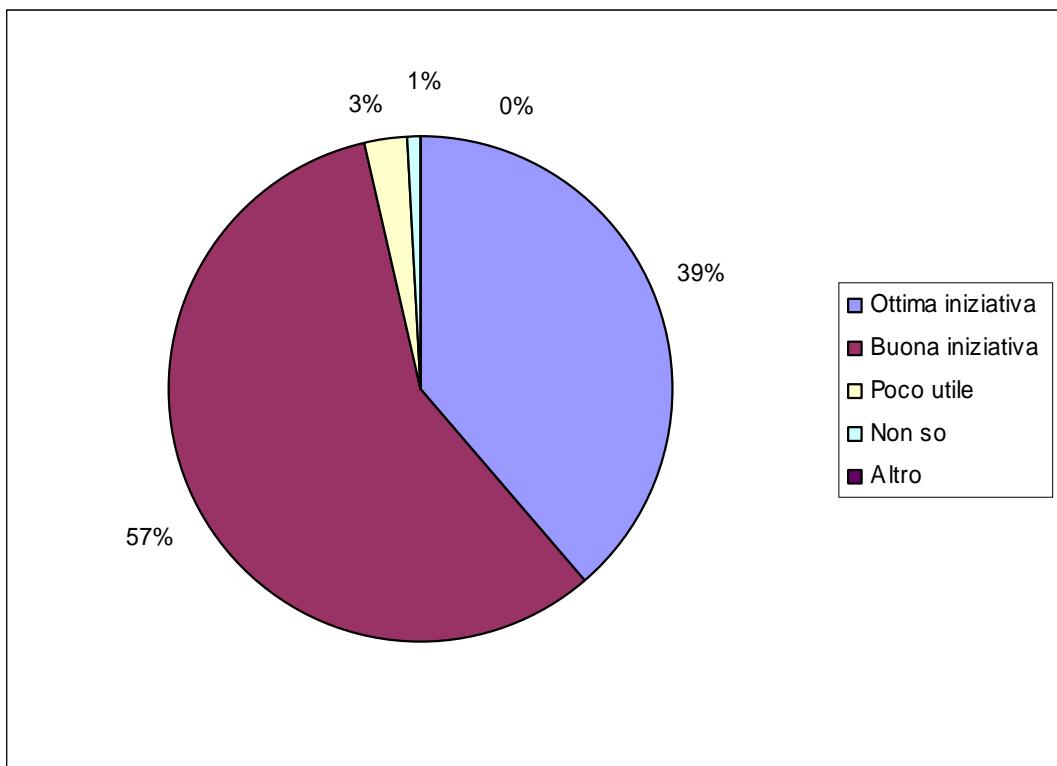
8) Proposte e suggerimenti

Proposte e suggerimenti: ha qualche proposta da fare per il futuro del nostro territorio?
Creare scuole medie
Strutture nuove d'asili
Creare un sottopassaggio
Creare un centro culturale
Sistemare l'impianto Enel
Maggiore tutela delle aree verdi e sentieri dove poter passeggiare
Creazione di un parco
Smantellare l'edificio ex Fiorete
Promuovere l'aggregazione dei cittadini
Sistemazione Comune
Recuperare il parco comunale
Realizzare in centro un parco ed un percorso vita
Risolvere il problema del traffico
Realizzazione tangenziale
No ai piani integrati troppo di impatto
Giardini pubblici, fontane, giochi per bambini
Costruzione di marciapiedi

Realizzare scuole medie	
Casa di riposo	
Ristrutturazione villa Lambertenghi	
Divieto di circolazione per i Tir in via Fratelli Nava	
Più illuminazione delle strade	
Realizzare spazi per giovani	
Più parcheggi	
Ritiro umido 2 volte alla settimana	
Migliorare la viabilità	
Totale indicazioni	26
Totale schede	116

9) Come giudichi questo questionario?

	Risposte	%
Ottima iniziativa	43	39
Buona iniziativa	64	57
Poco utile	3	3
Non so	1	1
Altro	0	0
Totale indicazioni	111	
Totale schede	116	



NOTE FINALI

I dati emersi dal questionario evidenziano l'esistenza di un forte legame tra gli abitanti di Cassina Rizzardi ed il loro habitat urbano ed ambientale; emerge, infatti, la consapevolezza del privilegio di vivere nelle vicinanze della campagna, a contatto con la natura, in un ambiente più sano meno rumoroso e caotico, ma anche l'interesse affinché tale condizione di vita possa essere migliorata.

La maggior parte dei cittadini di Cassina Rizzardi, chiede una migliore fruizione e decoro dello spazio pubblico, una maggiore vivacità sul piano sociale, la ristrutturazione delle abitazioni fatiscenti, ma anche il recupero del patrimonio storico – culturale esistente ed in particolar modo della Villa Lambertenghi.

Emerge chiaramente, soprattutto fra le persone più giovani, i desiderio di ulteriori luoghi di aggregazione, anche ad uso sportivo, e di attrezzature per la socializzazione ed il piacere di stare insieme.

Quelle che seguono sono invece, in sintesi, le carenze segnalate con maggiore frequenza:

- spazi collettivi attrezzati per le attività comuni sia dei giovani che degli anziani (percorsi pedonali, campo polisportivo, marciapiedi e attraversamenti stradali sicuri, rotatoria in via Guanzasca, recupero delle piazze come luoghi di vita collettiva, ecc..)
- infrastrutture urbanistiche principali (fogne, miglioramento della viabilità, dei trasporti, pulizia delle strade e dei marciapiedi, ecc..),
- abitazioni per i giovani,
- attrezzature e servizi (attrezzature turistico-ricettive, socio-culturali, commerciali-artigianali).

Risulta quindi chiaro come gli abitanti di Cassina Rizzardi vogliono che quello che chiamano il loro “paese” deve rimanere un borgo tranquillo, dotato dei servizi strettamente necessari, sottoposto a un maggiore

controllo di polizia e lontano da eventi che possano creare disagi o disturbo; un'oasi di tranquillità e verde, a misura di "famiglia".

Alcune delle problematiche emerse nel corso del sondaggio datato 2008 rimangono ancora irrisolte. Va peraltro rilevato come risoluzioni così radicali non possono essere frutto di tendenze evolutive profonde che si rifanno a interventi indipendenti spesso dalla volontà politica dell'Amministrazione Comunale che comunque esercita il ruolo implicito di referente territoriale principale.

Nel cui ruolo l'Amministrazione, quale coordinatore del nuovo assetto urbanistico comunale, può/deve influenzare scelte urbanistiche sovraordinate in modo determinante a tutto vantaggio della collettività.

5 IL NUOVO MODELLO DI PIANIFICAZIONE URBANISTICA

5.1 Il nuovo modello di piano

*“La caratteristica fondamentale del Documento di Piano è quella di possedere contemporaneamente una dimensione strategica, che si traduce nella definizione di una visione complessiva del territorio comunale e del suo sviluppo ed una più direttamente operativa, contraddistinta dalla determinazione degli obiettivi specifici da attivare per le diverse destinazioni funzionali e dall’individuazione degli ambiti soggetti a trasformazione. Il Documento di Piano, pur riferendosi ad un arco temporale definito (validità quinquennale assegnata dalla Legge), che risponde ad un’esigenza di flessibilità legata alla necessità di fornire risposte tempestive al rapido evolversi delle dinamiche territoriali, proprio per l’essenza dello stesso, deve contenere una visione strategica rivolta ad un orizzonte temporale di più ampio respiro”.*²

Il nuovo modello urbanistico rappresentato dal Piano di Governo del Territorio (PGT) costituisce un’importante garanzia in relazione a tre condizioni oggi indispensabili ad uno strumento urbanistico che si propone di indirizzare le scelte del territorio, governando i processi di trasformazione che lo interessano. Tali condizioni sono fondamentalmente legate, da un lato alla **capacità dello strumento di garantire l’attuabilità delle scelte e degli indirizzi strategici**, attraverso il riconoscimento della necessaria processualità e flessibilità delle previsioni, dall’altro con la dimostrazione della concreta realizzabilità delle nuove trasformazioni urbanistiche attraverso la modalità attuativa della perequazione urbanistica.

Il modello di pianificazione che sta alla base del Piano di Governo del Territorio è pertanto un modello di tipo processuale, in quanto basato su una componente strutturale programmatica conformativa del territorio, ma non della proprietà, mirata ad individuare la strategia urbanistica complessiva e rappresentata dal Documento di Piano (DdP). Una volta individuati in tale documento gli elementi essenziali (obiettivi e criteri di impostazione, indirizzi strategici e linee di azione relative ai tre sistemi, insediativo, infrastrutturale e ambientale) di tale strategia, i progetti di trasformazione e le proposte di nuovi interventi compatibili con le indicazioni contenute nel Documento di Piano, nella fase transitoria dallo strumento urbanistico vigente al nuovo strumento in corso di redazione, potranno essere attivati e attuati attraverso Programmi Complessi (Accordi di Programma), purché inseriti in una logica di piano e soprattutto coerenti con essa; senza fermare quindi la vita della città in attesa del perfezionamento dell’iter processuale, partecipativo e burocratico che porterà all’approvazione del nuovo Piano di Governo del Territorio (PGT).

Il carattere **flessibile** del nuovo modello è insito nella natura non prescrittiva del Documento di Piano e quindi nella dichiarata programmaticità dello stesso, contrapposta all’estrema rigidità del PRG, modificabile solo attraverso varianti che, in tali casi, hanno portato a disconoscere il progetto urbanistico iniziale; le previsioni del Documento di Piano riguarderanno quindi l’assetto essenziale dei tre sistemi fondamentali:

- infrastrutturale;

² Cfr. Regione Lombardia, “Criteri attuativi L.R. 12/05 per il Governo del Territorio. Modalità per la pianificazione comunale”, BURL n.20 Edizione Speciale del 19 maggio 2006, Milano, 1006.

- ambientale;
- insediativo;

senza entrare nel dettaglio particolareggiato, tipico di uno strumento che doveva regolare in modo prescrittivo l'uso del suolo (di ogni suolo). Le scelte delineate dal nuovo piano, che si realizzeranno attraverso strumenti attuativi o progetti di opere pubbliche, non rappresenteranno pertanto la meccanica trasposizione ad una scala di maggior dettaglio delle indicazioni del futuro PGT, ma l'articolazione di un progetto autonomo sviluppato sulla base di quelle indicazioni, definito sulle condizioni concrete e di fattibilità verificate al momento della attivazione del piano/programma operativo e non in quello della definizione delle strategie generali; tale principio non solo permette una programmazione delle trasformazioni e una costante verifica della loro fattibilità, anche economica, ma esclude a priori la necessità di ricorso a varianti in sede operativa, non solo con una evidente riduzione dei tempi del piano, ma anche e soprattutto con un maggiore controllo della sua efficacia.

E' infatti sempre più difficile fare piani, per motivi politici, per divisioni reali e strumentali tra coloro che partecipano al processo di pianificazione; per motivi disciplinari, per il permanere degli aspetti di complessità, inefficacia e rigidità del vecchio modello, anche e soprattutto applicando il nuovo modello di pianificazione, soprattutto se essi aspirano ad avere una qualche utilità per le comunità a cui si rivolgono.

Un piano, quello individuato dal nuovo modello strategico e processuale, con spiccate caratteristiche che lo connotano come schema programmatico, non prescrittivo, a parte l'eccezione dei vincoli ambientali derivanti da scelte sovraordinate: un piano quindi di indirizzi dimensionali, di localizzazioni indicative, di parametri quantitativi ma allo stesso tempo anche qualitativi. Un piano che supera finalmente il problema della mancanza di efficacia di disegni più o meno dettagliati che, quando rigidamente immodificabili, perdono attendibilità e aprono la porta ad inevitabili varianti, che non solo snaturano le scelte e le strategie complessive che erano alla base dello strumento, ma ne mettono in discussione la stessa utilità nel momento stesso in cui ne annullano l'efficacia.

5.2 Caratteristiche e principi

A monte di questi temi fondamentali, le regole della nuova legislazione urbanistica dovrebbero rispondere a due caratteristiche essenziali:

- la necessità di evidenziare gli aspetti etici delle regole, di favorire con ogni mezzo la trasparenza della scelta;
- l'assoluto bisogno di realizzare la concretezza di tali regole, garantendone la comprensione e la facile applicazione di una strumentazione attuabile senza complicazione, né possibili pluralità di interpretazioni.

Caratteristiche che, se prese come "modello", rappresentano una risposta alla volontà di garantire una serie di condizioni di efficienza e di efficacia alla strumento urbanistico.

Tali principi, in evidente evoluzione rispetto al modello tradizionale della pianificazione legato alla vecchia L. n. 1150/42, sono indispensabili per comprendere il radicale cambiamento introdotto dalle diverse proposte di riforma del piano in un nuovo modello (più legato al concetto di gestione del territorio), non solo nel processo di pianificazione e nelle modalità di redazione del nuovo strumento comunale, ma anche e soprattutto nella tradizione culturale-professionale, sia interna agli ambienti accademici e universitari, ma anche e soprattutto

in quelli specifici dei tradizionali attori del processo di pianificazione (professionisti, amministratori, enti locali, tecnici di settore).

Tali principi sono sintetizzabili nei seguenti punti:

- la **processualità** e la **flessibilità** delle previsioni programmate e delle scelte determinate dagli indirizzi del piano, intese come confronto e verifica, continua e dinamica, fra i diversi strumenti di governo del territorio, superando l'eccessiva rigidità prodotta dal precedente modello di pianificazione gerarchico;
- la **concreta realizzabilità** delle nuove trasformazioni urbanistiche attraverso la modalità attuativa della perequazione urbanistica e, conseguentemente, la garanzia di elevata **efficacia** dello strumento nell'attuazione delle scelte da esso programmate;
- l'**equità**, affinché attraverso la definizione di strumenti strutturale non prescrittivi, non vincolistici e non conformativi dei diritti proprietari, e di strumenti attuativi, invece prescrittivi, vincolistici e conformativi, sviluppano la modalità perequativa piuttosto che la canonica modalità espropriativi;
- la **sussidiarietà/concertazione**, necessarie per la definizione di efficaci sistemi di pianificazione e di adeguate procedure per la formazione degli strumenti. Sussidiarietà intesa sia in senso verticale che orizzontale. La nuova legge, pertanto, in applicazione del principio costituzionale della primaria spettanza ai Comuni delle attività amministrative, prevede l'attribuzione ad essi della generalità delle funzioni amministrative in materia di governo del territorio, fatta eccezione per quelle di rilevanza regionale e provinciale; inoltre vengono valorizzati ed ampliati gli spazi di libertà e di responsabilità dei cittadini rispetto al ruolo delle istituzioni;
- la **sostenibilità** a cui andrà riferito ogni processo di trasformazione territoriale, finalizzato:
 - alla limitazione del consumo di suolo extraurbano non accompagnato da adeguate misure di compensazione ecologica;
 - alla subordinazione delle trasformazioni ad una adeguata mobilità di massa e alla limitazione del traffico automobilistico individuale;
 - alla diffusione della compensazione ambientale come strumento fondamentale della gestione territoriale;dunque una sostenibilità ambientale e territoriale, con la consapevolezza che le nostre attività di sviluppo non devono andare a discapito delle future generazioni e del loro ambiente;
- la **partecipazione**, intesa come possibilità per i cittadini di concorrere alla definizione delle scelte di governo del territorio, garantita dalla legge con la previsione, in aggiunta alle forme e modalità già sperimentate, del potenziamento e dell'accessibilità al pubblico dei sistemi informativi e conoscitivi per garantire la massima trasparenza e democrazia nella formazione delle decisioni, una democrazia di prossimità, che abbia a manifestarsi già nella fase conoscitiva, per operare un realistico "governo del territorio" legato anche alla quotidianità della vita;
- **trasparenza nella concorsualità dei procedimenti di negoziazione urbanistica.**

Il rispetto e l'utilizzo di un approccio metodologico e pianificatorio basato sull'applicazione di questi principi consentirà di sviluppare azioni di governo del territorio finalizzate:

- a) alla promozione della qualità della vita degli abitanti, attraverso:
 - l'offerta di spazi e di servizi che soddisfino bisogni individuali e collettivi;
 - la riduzione del tempo destinato agli spostamenti individuali e collettivi;

- la tutela della salute attraverso la riconversione dei fattori che producono agenti inquinanti;
- b) al riconoscimento del senso e del valore della cura, della cultura, dell'identità dei luoghi generatori dei diritti di cittadinanza;
- c) all'affermazione del valore imprescindibile dell'unità del territorio nella globalità dei significati, ecologici, storici, culturali e sociali;
- d) allo sviluppo di attività economiche (commercio, industria, artigianato, turismo).

Risulta, quindi, dai principi sostenuti dal nuovo apparato normativo, l'enorme grado di flessibilità e facoltà pianificatoria nella costruzione dei nuovi assetti urbanistici. Tale facoltà pianificatoria viene normata e strutturata da tre strumenti urbanistici fondamentali: il già citato Documento di Piano, il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole.

A tal proposito si descrivono gli obiettivi dei nuovi strumenti pianificatori regionali lombardi:

Il Documento di Piano, come già detto prima, contiene gli elementi conoscitivi del territorio e le linee di sviluppo che l'Amministrazione comunale intende perseguire, non ha effetti di conformazione della proprietà dei suoli e deve essere aggiornato con cadenza almeno quinquennale. Dal punto di vista strutturale, esso si configura come un atto con caratteri prevalentemente strategici e di regia della politica complessiva sul territorio, dunque molto di più di un piano urbanistico. Sotto questo profilo, il Documento di Piano "recupera" e valorizza ulteriormente le potenzialità espresse da un altro strumento positivamente sperimentato in questi ultimi anni, ossia il Documento di Inquadramento previsto dalla L.R. n. 9/1999 in materia di programmi integrati di intervento.

L'armonizzazione tra insediamenti e città pubblica e dei servizi viene affidata al Piano dei Servizi. Si tratta di uno strumento già presente nell'ordinamento urbanistico per effetto della L.R. n. 1/2001 che lo configurava quale elaborato specifico del P.R.G., allegato alla relazione illustrativa. Nel nuovo modello di pianificazione proposto dalla presente legge il Piano dei Servizi viene confermato e ulteriormente valorizzato come uno strumento fondamentale per il raggiungimento di requisiti di vivibilità e di qualità urbana che il governo del territorio locale deve perseguire.

Gli aspetti regolamentativi e gli elementi di qualità della città costruita sono affidati ad un'ulteriore e autonoma articolazione del P.G.T., ovvero il Piano delle Regole, che ha valore prescrittivo, produce effetti diretti sul regime giuridico dei suoli ed ha validità indeterminata. Esso, a partire dall'analisi delle caratteristiche fisico-morfologiche che denotano il tessuto insediativo esistente, definisce i criteri da rispettare in caso di interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento nei nuclei di antica formazione e i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

Piano dei Servizi e Piano delle Regole, pur congegnati in modo da avere autonomia di elaborazione, previsione ed attuazione, interagiscono costantemente attraverso la coerenza e il reciproco rapporto con il Documento di Piano, il quale si deve dotare di un apparato conoscitivo sufficiente a determinare regole, direttive ed indirizzi che sono poi approfondite e specificate nel Piano dei Servizi.

Sull'affermazione e su un definitivo riconoscimento di tale modello sembra però ancora pesare in maniera decisiva la forte permanenza del vecchio ordinamento (legato al P.R.G. tradizionale) e della relativa vetusta posizione culturale, disciplinare e professionale che, benché mitigata dalle legislazioni regionali, tra cui quella lombarda, continua a rappresentare un riferimento quasi obbligatorio e un modello a cui continuare a guardare, a volte snaturando le caratteristiche innovative che la nuova impostazione urbanistica ha proposto.

Tali questioni, per quanto fondamentali, rappresentano solo un aspetto del problema della riforma del modello urbanistico di pianificazione, un problema complesso, articolato, dalle molteplici sfaccettature e, a volte, notevolmente intricato. In realtà i due nodi fondamentali della riforma del piano comunale nel nuovo modello sono riconducibili ai due seguenti punti:

1. lo sdoppiamento della pianificazione strutturale e operativa;
2. il meccanismo di attuazione perequativo e compensativo.

Il tema dei vincoli e della loro decadenza non può infatti essere risolta dalla presenza di un piano generale non vincolistico e non conformativo dei diritti dei proprietari, mentre l'attuazione delle previsioni di trasformazione del piano potrebbe essere affidata, all'interno di un progetto strategico delle opportunità di sviluppo e di promozione urbana e territoriale mirato alla costruzione della città pubblica, anche a meccanismi legati ai principi perequativi e compensativi, oltre che negoziali e contrattuali.

5.3 Il Piano dei Servizi (art. 9 L.R. 12/2005)

Una delle novità più rilevanti presenti nella L.R. n. 12/2005 è costituita dalla conferma e dall'evoluzione del Piano dei Servizi. Si tratta di uno strumento di programmazione, già previsto dalla L.R. n. 1/2001, attraverso il quale il legislatore regionale ridefinisce radicalmente la nozione di standard urbanistico.

Il Piano dei Servizi entra a far parte integrante del Piano di Governo del Territorio al fine di “... assicurare una dotazione globale di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, le eventuali aree per l'edilizia residenziale pubblica e le dotazioni a verde, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato ed una loro razionale distribuzione sul territorio comunale, a supporto delle funzioni insediate e previste.”

Le motivazioni che hanno spinto a confermare nella nuova legge urbanistica regionale l'integrazione dello strumento dello standard urbanistico in un più ampio concetto di servizi urbani possono essere riassunte nei seguenti punti:

- associare al concetto di quantità quello di prestazione, ovvero di **qualità del servizio** (in altre parole, un servizio non deve solo essere presente ma deve anche funzionare, essere accessibile e fruibile);
- superare i contenuti delle normative statali e regionali sugli standard i quali consentivano la **misurazione della sola superficie fondiaria** delle aree a standard disconoscendo lo sviluppo dei servizi su più piani e più in generale dei servizi alla persona.

Il Piano dei Servizi si deve rapportare, infatti, con il più generale **progetto di sviluppo della comunità locale**, in modo da selezionare le priorità d'intervento in relazione al fatto che i servizi rappresentano una delle precondizioni centrali dello sviluppo prefigurato.

Il sistema delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale deve essere concepito e sviluppato a supporto delle diverse funzioni insediate o previste, secondo un **disegno di razionale distribuzione sul territorio**; il sistema del “verde”, in particolare, deve essere affrontato e valutato sotto molteplici aspetti, da quelli correlati alla disponibilità di **spazi di fruizione** per la popolazione, a quelli connessi al ruolo che i **corridoi ecologici** e gli **spazi verdi** di connessione tra ambiente edificato e rurale rivestono nella determinazione della **qualità degli insediamenti** e del paesaggio.

Il Piano dei Servizi:

- determinerà la popolazione stabilmente residente nel Comune, la popolazione prevista dal Documento di Piano e la popolazione gravitante nel territorio comunale;
- valuterà prioritariamente l'insieme delle attrezzature di servizio insediate con riferimento a qualità, fruibilità e accessibilità, accertandone l'eventuale insufficienza e/o inadeguatezza e quantificandone conseguentemente i costi di adeguamento, nonché le modalità di intervento.
- Inoltre, il Piano dei Servizi, con riferimento agli obiettivi di sviluppo del Documento di Piano:
- indicherà le necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti, quantificandone i costi e prefigurandone le modalità di attuazione;
- assicurerà la corretta dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, in relazione alla popolazione stabilmente residente o a quella da insediare;
- individuerà la dotazione di servizi da assicurare nei piani attuativi, ricorrendo eventualmente anche alla possibilità di monetizzazione;
- espliciterà la sostenibilità dei costi di adeguamento, sviluppo e integrazione con il Programma Triennale delle Opere Pubbliche e l'eventuale realizzazione diretta da parte di privati;
- indicherà i servizi da assicurare negli ambiti di trasformazione, con particolare riferimento agli ambiti in cui è prevista l'attivazione di strutture di distribuzione commerciale, terziarie, produttive e di servizio caratterizzate da rilevante afflusso di utenti.

Il Piano dei Servizi sarà accompagnato anche da una normativa di disciplina attuativa.

5.4 Il Piano delle Regole (art. 10 L.R. 12/2005)

Il Piano delle Regole, basandosi sul Quadro Conoscitivo del territorio comunale definito dal Documento di Piano, individua innanzitutto:

- le previsioni sovraordinate, prevalenti e vincolanti, contenute nel Piano Territoriale Regionale, nei Piani Territoriali di Coordinamento Provinciali, nei piani di settore sovraordinati;
- gli immobili assoggettati a tutela ai sensi degli articoli 10 e 11 del Decreto Legislativo 22 Gennaio 2004, n. 2 (Codice Urbani);
- le aree e gli edifici a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.M. 9 Maggio 2001 e DGR 6 Febbraio 2004, n. 7/16320;
- i vincoli in materia geologica, idrogeologica e sismica derivanti dalla normativa nazionale, dalla pianificazione di bacino e dalle prescrizioni regionali e provinciali;
- tutti gli altri vincoli sovraordinati che gravano sul territorio.

Il Piano delle Regole è lo strumento che definisce a livello operativo, cartograficamente e con norme, le prescrizioni urbanistiche vincolanti e conformative del regime dei suoli nell'ambito del tessuto urbano consolidato, ovvero nelle parti in cui il territorio comunale è già stato oggetto di edificazione.

Pertanto, il Piano delle Regole:

- definirà gli ambiti del tessuto urbano consolidato comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- indicherà gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;

- individuerà le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- conterrà, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, il recepimento e la verifica di coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP e del piano di bacino, l'individuazione delle aree di pericolosità e vulnerabilità, nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate in ordine alle attività di trasformazione territoriale;
- individuerà le aree destinate all'agricoltura, le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche e le aree non soggette a trasformazione urbanistica;
- individuerà le parti del territorio comunale nonché le tipologie di edifici o di intervento escluse dall'applicazione delle disposizioni vigenti in materia di recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti.

Negli ambiti del tessuto urbano consolidato il Piano delle Regole:

- individuerà i nuclei di antica formazione;
- identificherà i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo;
- definirà le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati;
- identificherà i parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione relativamente a:
 - caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
 - superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
 - rapporti di copertura esistenti e previsti;
 - altezze massime ed, eventualmente, minime;
 - modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e del reticolo idrografico superficiale;
 - destinazioni d'uso non ammissibili;
 - interventi di integrazione paesaggistica;
 - parametri qualitativo-prestazionali riguardanti in particolare materiali, tecnologie, elementi costruttivi, ecc., per assicurare la qualità degli interventi in rapporto all'efficienza energetica, alla riduzione dell'inquinamento, al risparmio di risorse naturali e al miglior inserimento nel contesto.

Per le aree destinate all'agricoltura il Piano delle Regole:

- detterà la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia di tali aree;
- recepirà i contenuti dei piani di bonifica;
- individuerà gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.

Per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, il Piano delle Regole detterà ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal PTR, dal PTPR e dal PTCP.

Per le aree non soggette a trasformazione urbanistica, il Piano delle Regole individuerà gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammetterà in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.

Spetterà inoltre al Piano delle Regole, qualora la perequazione urbanistica risulti applicabile in forma non strettamente circoscritta all'interno degli ambiti di trasformazione, il compito di normare la sua applicazione, sulla base dei criteri definiti dal Documento di Piano, in tutte le aree del territorio comunale. In tal caso, il Piano delle Regole dovrà anche regolamentare la cessione gratuita al Comune delle aree destinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione, ovvero di servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, da effettuarsi all'atto della utilizzazione dei diritti edificatori, così come determinati in applicazione dello stesso criterio perequativo.

5.5 Dalla rigidità del Piano Regolatore alla flessibilità del Documento di Piano

Uno dei caratteri distintivi del nuovo modello di piano, risiede nelle caratteristiche evidenziate di flessibilità che lo rendono più confacente alle caratteristiche della città di oggi, dove la trasformazione è diventata la modalità più diffusa, accanto alla richiesta, sempre più ridotta, di nuove espansioni.

Un nuovo modello flessibile che trova le ragioni della sua forza e sostenibilità proprio nella sua rinuncia alla rigidità del carattere omnicomprensivo, attraverso lo sdoppiamento della pianificazione nelle sue due dimensioni fondamentali: la dimensione strategica, che si traduce nella definizione di una visione complessiva del territorio comunale e del suo sviluppo ed una più direttamente operativa, contraddistinta dalla determinazione degli obiettivi specifici da attivare per le diverse destinazioni funzionali e dall'individuazione degli ambiti soggetti a trasformazione.

Un nuovo modello che dovrebbe sempre tenere conto della netta distinzione tra caratteristiche, obiettivi e funzioni che caratterizzano le due componenti, perché la somma dei due strumenti non dia il vecchio PRG. Un piano, anche nelle modalità di rappresentazione, spiccatamente strategico, che lo connotano in modo univoco e ne costituiscono il carattere distintivo, anche attraverso la capacità di fare ricorso e, a volte di inventare, un nuovo linguaggio meno convenzionale per il nuovo strumento, che utilizzi soluzioni comunicative (proiezioni pubbliche, diffusione digitale attraverso formati standard, inserimento nelle pagine web dei siti ufficiali delle Amministrazioni Comunali) efficaci per la comprensione anche da parte dei non addetti ai lavori e flessibili alle continue esigenze di partecipazione, concertazione e coinvolgimento attivo.

Un Documento di Piano che, pur riferendosi ad un arco temporale definito (validità quinquennale assegnata dalla Legge), risponda ad un'esigenza di flessibilità legata alla necessità di fornire risposte tempestive al rapido evolversi delle dinamiche territoriali; che risulti più efficace e utile sia per coloro che si occupano della redazione del nuovo strumento (come detto soggetto a continue rielaborazioni) sia per coloro che partecipano al processo di pianificazione, sia per coloro a cui ne sarà affidata la gestione e la relativa attuazione (amministratori, tecnici di settore, operatori pubblici e privati e attori locali). In questo modo l'ideogrammatica schematicità del piano strategico assume una valenza di convenzionalità riconoscibile, alimentando un interesse crescente per forme sempre più sintetiche ed efficaci, in coerenza con i processi di condivisione delle scelte all'interno del processo di partecipazione e della procedura VAS.

Tale impostazione risponde anche alla difficoltà di tradurre dal punto di vista rappresentativo negli elaborati strategici il concetto di non prescrittività degli indirizzi relativi agli ambiti di trasformazione, che non attribuisce diritti edificatori, non determina vincoli giuridici sul territorio e non rappresenta alcun valore conformativo del regime proprietario, ma individua opportunità e risorse sulle quali l'Amministrazione costruisce un programma di politiche e azioni mirate alla garanzia di attuabilità dei progetti e alla promozione della qualità urbana e ambientale.

L'individuazione di tali ambiti è indicativa, in quanto propone una localizzazione in funzione del ruolo strategico delle opportunità attivabili, senza definirne precisi limiti fisici, il cui disegno dettagliato potrebbe contribuire a una lettura erronea, generando aspettative a seconda della inclusione o esclusione rispetto alla linea dell'ambito disegnato.

Al contrario, l'individuazione meno rigida degli ambiti strategici del Documento di Piano diviene una scelta del tutto funzionale alla possibilità di ridefinirne i perimetri in relazione al verificarsi di opportunità più rispondenti alle esigenze della città.

6 ELEMENTI CONOSCITIVI DEL QUADRO STRATEGICO TERRITORIALE

6.1 La costruzione del quadro conoscitivo e orientativo

Uno dei più interessanti e significativi aspetti fondamentali che caratterizzano il nuovo strumento di pianificazione comunale è legato al rinnovato significato assunto nel processo di pianificazione dalla redazione del quadro conoscitivo preliminare.

L'articolo 8 comma b della L.R. 12/2005 attribuisce infatti al Documento di Piano, anche avvalendosi degli strumenti di cui all'articolo 3, il compito di definire *“il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo, ivi compresi le fasce di rispetto ed i corridoi per i tracciati degli elettrodotti”*; (lettera così modificata dalla L.R. n. 4 del 2008).

Lo sviluppo sostenibile costituisce, in un'ottica rinnovata e moderna, uno degli obiettivi fondamentali della pianificazione e del governo del territorio, dunque, anche l'approccio alla conoscenza del territorio deve adeguarsi, pertanto:

- le analisi delle realtà territoriali, anche quelle riferite alla scala comunale, devono assumere connotati di tipo sistematico, fornendo una lettura storizzata dei processi trasformativi, arricchendo il significato degli strumenti di pianificazione, introducendo elementi di innovazione anche e soprattutto nelle modalità di rappresentazione utilizzate nei diversi elaborati redatti;
- il quadro conoscitivo, come già detto, assumerà valore di studio approfondito del territorio, attraverso una lettura sistematica dei suoi caratteri, funzionale alla messa a punto di strategie adeguate alle esigenze ed alle diverse realtà;
- l'approccio da percorrere deve essere necessariamente interdisciplinare, cioè fondato sulla valutazione delle risorse, delle opportunità e dei fattori di criticità che caratterizzano il territorio, per cogliere le interazioni tra i vari sistemi ed i fattori che lo connotano sulla base dei quali dovranno definirsi obiettivi e contenuti del piano;
- l'integrazione della procedura di VAS, nell'ambito della formazione del Documento di Piano, rappresenta un elemento innovativo fondamentale.

Tale analisi, come previsto dalla L.R. 12/05 e dai *“Criteri attuativi L.R. 12/05 per il Governo del Territorio. Modalità per la pianificazione comunale”* redatti dalla Regione Lombardia, deve essere studiata in modo da non rendere unicamente un quadro ricognitivo e programmatico per lo sviluppo economico e sociale, sia a livello comunale che territoriale, proveniente da strumenti di programmazione settoriale, legato a vincoli sovraordinati e/o riconducibili a istanze, suggerimenti e/o proposte provenienti da Enti, attori locali, operatori pubblici e/o privati, associazioni all'interno dell'iter di redazione del nuovo strumento, ma, tale quadro deve

indagare i sistemi funzionali, sia in considerazione dei criteri emanati ai sensi dell'art.4 della L.R. 12/05, in riferimento alla procedura di VAS, sia applicando i criteri per la definizione della componente geologica, idrogeologica e sismica ai sensi dell'art.57 della L.R. 12/05, relativamente al sistema infrastrutturale connesso alla mobilità, sia urbano e insediativo, sia agricolo e ambientale.

Il quadro conoscitivo assumerà, in questa nuova e articolata interpretazione, valore di studio approfondito del territorio, attraverso una lettura sistematica dei suoi caratteri (geografici, geomorfologici, idraulici, biologici, paesistici, storico-culturali, economici, sociali, ecc...), funzionale alla messa a punto di strategie adeguate alle esigenze delle diverse realtà prese in considerazione. L'approccio da percorrere deve quindi essere interdisciplinare, cioè fondato sulla valutazione delle risorse, delle opportunità e dei fattori di criticità che caratterizzano il territorio, per cogliere le interazioni tra i vari sistemi ed i fattori che lo connotano sulla base dei quali dovranno definirsi obiettivi e contenuti del Piano.

Il quadro conoscitivo acquisisce nuova importanza anche alla luce delle esigenze di partecipazione alla costruzione del PGT: le Amministrazioni ed i soggetti impegnati nelle azioni pianificatorie debbono infatti poter contare, e contestualmente misurarsi, con un patrimonio conoscitivo costituito da un sistema di analisi in continuo aggiornamento, condiviso, e finalizzato alla costruzione di una sintesi valutativa dello stato del territorio e delle principali relazioni e dinamiche che ne caratterizzano il rapporto con il contesto di riferimento.

E' questa una condizione che può senza dubbio facilitare, in prospettiva, l'individuazione di obiettivi e priorità di azione condivise e agevolare, nell'ambito della dimensione regionale, logiche di maggior integrazione tra i diversi livelli della pianificazione territoriale.

Al quadro conoscitivo, elemento costitutivo del Documento di Piano, devono far riferimento le considerazioni sviluppate e le azioni individuate sia nel Piano delle Regole che nel Piano dei Servizi e, pertanto, il quadro conoscitivo deve contenere anche gli elementi di riferimento utili alle indagini specifiche riguardanti le tematiche proprie del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.

Il Quadro Conoscitivo diventa pertanto propedeutico, in quanto sistema integrato di informazioni e dati necessari alla comprensione delle tematiche territoriali, il P.G.T. verificherà ed acquisirà i dati e le informazioni necessari dal Quadro Conoscitivo territoriale e comunale implementando la banca dati alfanumerica e vettoriale.

In sostanza per Quadro Conoscitivo la legge intende il complesso delle informazioni necessarie ad un'organica rappresentazione e valutazione dello stato del territorio e dei processi evolutivi che lo caratterizzano e costituisce il riferimento indispensabile per la definizione degli obiettivi e dei contenuti di piano e per la valutazione delle condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni pianificabili.

Infine, il Quadro Conoscitivo deve essere rapportato alle specifiche caratteristiche del territorio attraverso una lettura multidisciplinare che consenta di raggiungere una valutazione critica nell'impiego dei dati.

6.2 Una metodologia per il Quadro Conoscitivo

Per dare applicazione alle nuove norme previste dalla L.R. 12/05, la Giunta Regionale ha approvato gli Atti di Indirizzo che ne chiariscono contenuti e finalità. La legge regionale introduce nuove impostazioni metodologiche nella formazione ed acquisizione degli elementi conoscitivi necessari all'elaborazione delle scelte in materia di pianificazione urbanistica: le basi informative devono essere organizzate e

sistematizzate, determinando un sistema di conoscenze necessario ad una corretta definizione delle scelte dello strumento di pianificazione.

Il Quadro Conoscitivo si compone attraverso l'organizzazione di:

- dati già in possesso delle Amministrazioni;
- nuovi dati ed informazioni acquisite ed elaborate nella fase di formazione del piano;
- dati ed informazioni in possesso di altri enti.

La formazione del Quadro Conoscitivo può intendersi come la costruzione di un catalogo delle informazioni associate alle competenze dei tre principali soggetti istituzionali (Comune, Provincia, Regione) organizzato e sistematizzato al fine di documentare il complesso delle conoscenze territoriali disponibile ai tre livelli.

6.2.1 Le matrici, i tematismi e i sub-tematismi

La formazione del Quadro Conoscitivo si esplicita nelle forme e nei contenuti secondo le caratteristiche di ogni ambito territoriale oggetto di esame e si propone una lettura attraverso l'analisi delle seguenti matrici aggregate:

- aria, clima, acqua, suolo e sottosuolo;
- flora, fauna, biodiversità;
- paesaggio;
- patrimonio culturale, architettonico, archeologico;
- salute umana;
- popolazione;
- beni materiali;
- pianificazione;
- vincoli.

Tali matrici devono poi essere analizzate attraverso l'esame di tematismi e sub-tematismi, i quali sono a loro volta strutturati attraverso l'aggregazione delle relative informazioni contenute nelle specifiche banche dati.

Esempio:

- matrice: suolo e sottosuolo
- tematismo: litologia
- sub-tematismo: litologia del substrato
- banche dati: rocce compatte, rocce alterate, ecc...

Le banche dati che costituiscono il Quadro Conoscitivo saranno costituite da informazioni alfa numeriche (numeri e parole), da geometrie georeferenziate (rappresentate graficamente sul territorio) con informazioni relative alla fonte, tipo di rilievo, alla datazione e all'attributo grafico.

6.2.2 Contenuti e obiettivi delle matrici del Quadro Conoscitivo

A titolo esemplificativo si esplicitano contenuti e obiettivi di alcune matrici:

- **Matrici relative alle risorse naturalistiche, ambientali, difesa del suolo**

Contenuti: litologia, idrogeologia (rischio), geomorfologia (frane, dissesti), geopedologia, permeabilità, rischio sismico, siti contaminati, scarichi industriali, aree protette, biotopi, emergenze naturalistiche, ecc...

Obiettivi: definire la consistenza, localizzazione e vulnerabilità delle risorse naturali presenti sul territorio comunale al fine di salvaguardarle, valorizzarle, compensarle e accertare la compatibilità degli interventi previsti.

- *Contenuti:* unità di paesaggio, patrimonio culturale, architettonico, archeologico identitario, ambiti agricolo di rilievo paesaggistico, paesaggi di interesse storico culturale, ecc...

Obiettivi: salvaguardia attività agro-silvo-pastorali ambientalmente sostenibili, conservazione, ricostituzione del paesaggio rurale e del relativo patrimonio di biodiversità, salvaguardia e ricostituzione di processi naturali di equilibri idraulici e idrogeologici, ecc...

- **Matrici relative al sistema insediativo**

Contenuti: consistenza delle problematiche urbanistiche dei centri, grado di utilizzo e funzionalità del patrimonio insediativo relativamente sia ai centri urbani ed edificato, che ai centri storici ed ai beni di pregio.

Obiettivi: definire l'assetto fisico e funzionale, definire ipotesi di miglioramento della funzionalità, dimensionamento delle nuove previsioni, delimitazioni di ambiti caratterizzati da diverse politiche di intervento, definizione di standard di qualità urbana ed ecologico ambientale, ecc...

6.2.3 Le carte di analisi del Quadro Conoscitivo e di sintesi del P.G.T.

I contenuti del Quadro Conoscitivo costituiscono l'indagine territoriale propedeutica alla redazione delle scelte di piano e pertanto questi andranno restituiti graficamente nelle consuete tavole di analisi quali:

- assetto naturalistico-forestale;
- assetto geologico e geomorfologico;
- assetto idrogeologico;
- assetto paesaggistico;
- permeabilità dei suoli;
- qualità paesistico-ambientale;
- usi reali del suolo;
- assetto storico insediativo.

Il P.G.T. riesaminerà poi gli elementi strutturali contenuti nel Quadro Conoscitivo, esplicitandoli nelle tavole di sintesi, che in linea di massima saranno le seguenti:

- Carta dei vincoli (vincoli paesaggisti, archeologici monumentali, sismici, siti di interesse comunitario, ambiti a parco, zone umide, centri storici, area a rischio idraulico, discariche, cave, pozzi, cimiteri, ecc...);
- Carta delle invarianti (di natura geologica, geomorfologia, idrogeologica, ambientale, storico monumentale, paesaggistica architettonica);
- Carta delle fragilità (penalità dei terreni a fini edificatori, aree soggette a dissesto idrogeologico, ecc...).

6.2.4 La costruzione di un quadro di conoscenze condiviso

Rispetto a queste indicazioni generali è importante sottolineare come il Quadro Conoscitivo del P.G.T. di Cassina Rizzardi dovrà essere il più selettivo possibile nel rispetto del principio della coerenza tra obiettivi di piano e informazioni raccolte.

Sarà pertanto costruito a partire dal ricco patrimonio di conoscenze, di banche dati e di tradizione a disposizione e sulla base delle scelte e degli obiettivi individuati dal Piano.

Attualmente è in corso la verifica con tutti i settori dell'Amministrazione Comunale, con la Provincia e con altri enti funzionali, titolari di informazioni territoriali (Regione, Arpa, Asl, ecc...) relativa a tutte le banche dati informative a disposizione e relativi protocolli informatizzati. I risultati di questa verifica restituiranno il quadro delle informazioni territoriali già esistenti a disposizione che dovranno essere sottoposte ad un processo di verifica, implementazione e aggiornamento.

La costruzione e la messa a disposizione del Quadro Conoscitivo sarà ispirata al principio della trasparenza e pertanto i dati, una volta raccolti, verificati e aggiornati, dovranno essere resi leggibili anche graficamente in modo semplice e chiaro e messi a disposizione del pubblico.

Esistono naturalmente molte difficoltà nella costruzione di questo quadro, connesse, da una parte alla molteplicità e diversità dei dati esistenti e alla loro difficile lettura e sistematizzazione e, dall'altra, al fatto che gli atti di indirizzo della Regione non hanno ancora precisato chiaramente quali dati debbano essere raccolti per il P.G.T., non affrontando peraltro il tema del grado di attendibilità e attualità dei dati.

6.2.5 Caratteristiche socio economiche, demografiche, dell'offerta e domanda abitativa

Il Documento di Piano si propone di esplicitare in un quadro di riferimento delle caratteristiche tipiche di un sistema socio economico e sociale complesso, quale quello di una realtà urbana dinamica frutto di un monitoraggio e di una sintesi correlata di diverse componenti che di seguito si descrivono, al fine di individuare gli obiettivi del piano e rispondere ai bisogni di sviluppo del territorio e della popolazione.

L'analisi della demografia urbana e della condizione abitativa sono finalizzate a fornire un quadro previsionale degli sviluppi della popolazione, del fabbisogno di case, del disagio e delle politiche abitative nell'ambito comunale. A tale fine sono state utilizzate fonti statistiche diverse (Istat, Anagrafe Comunale, Osservatorio Regionale sulla Condizione Abitativa), non sempre uniformi. Si è perciò intervenuti con alcune rielaborazioni là dove si è ritenuto indispensabile correggere evidenti distorsioni. Si è completato il lavoro di interpretazione confrontando gli indicatori locali nel contesto provinciale e regionale.

Dall'analisi dei dati statistici relativi alla popolazione del Comune di Cassina Rizzardi si evince un generale trend in crescita che da 1803 unità nel 1981 passa a 3252 unità nel 2011. L'incremento medio annuo complessivo è pari a circa lo 0,27%. Percentuale 0,06% la media provinciale di incremento medio annuo tra il 1981 e il 2011.

6.3 Il quadro strategico territoriale

La costruzione del P.G.T. deve tener conto anche del contesto territoriale di "area vasta" con un approccio riferito agli elementi complessi della struttura "territoriale" (riferimento cioè agli elementi complessi della struttura territoriale piuttosto che ad una analisi discreta degli elementi funzionali, pur non trascurati ma collocati in tale complessità), con l'intento di cogliere i caratteri essenziali del territorio in cui *Cassina Rizzardi* è inserito.

Nel dettaglio si dovrà far riferimento:

- al Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.)
- al Piano Territoriale Regionale (P.T.R.)

- al Piano Paesistico Regionale (P.P.R.)
- al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.)
- al sistema della mobilità, con particolare riferimento a:
 1. trasporti su ferro:
 2. trasporti su gomma: il sistema viabilistico e di collegamento fra l'autostrada e l'area metropolitana milanese
 3. il sistema della rete ciclabile regionale, costituita a partire dai luoghi di rilevanza paesaggistica, indicati nel PPR, dagli itinerari della Rete verde europea e dai percorsi europei Eurovelo.
- il sistema dei Parchi, con particolare riferimento alla proposta di ampliamento del Parco Regionale Grigna Settentrionale.

6.4 Il territorio: dalla scala locale alla scala sovracomunale

Cassina Rizzardi si trova a sud della città di Como e confina con i territori di: Luisago, Villa Guardia, Fino Mornasco, Bulgarograsso.

Il territorio comunale si estende per 3,462 Km². La sua altitudine varia dai 302 m s.l.m. (confine con Fino Mornasco) ai 349,7 metri della collina del Moncucco.

Il P.T.C.P. della provincia di Como inserisce il comune di Cassina Rizzardi nell'ambito territoriale della Brughiera Comasca definendo come polo attrattore il comune di Fino Mornasco.

Il suo confine amministrativo in parte è compreso all'interno dell'istituito Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Lura di cui si sta operando l'ampliamento all'interno del territorio di Cassina.

Il territorio comunale di Cassina Rizzardi risulta pertanto essere da un lato un importante elemento per il mantenimento della rete ecologica sovralocale e dall'altro soggetto ad una tutela di carattere sovracomunale che influenza e indirizza il suo sviluppo locale.

Il Comune ha una popolazione di **3224** (M 1548, F 1676) abitanti (anno di riferimento 2010), con un trend di crescita costante dal 1991 (popolazione residente 2095 abitanti) al 2010 pari a ca. 2,8% all'anno e una superficie di 3.46 km².

Il tessuto urbanizzato si distingue per la presenza di frazioni che costituiscono le antiche pertinenze censuarie e si collocano al centro delle unità di paesaggio i cui ampi spazi sono spesso fortemente antropizzati dal punto di vista edificatorio.

L'andamento orografico e funzionale è variegato, con prevalente edificazione lungo l'asse di collegamento viario tra Fino Mornasco e Bulgarograsso, con forte presenza di attività industriale ed economica. Il centro storico di Cassina Rizzardi è rappresentato dall'estensione lungo questo asse viario e nel nucleo di Ronco Vecchio e Monticello con altri elementi puntuali di minore valore; la presenza dell'importante villa storica (Villa Porro Lambertenghi) e del relativo parco va però evidenziata, per ciò che rappresenta sul piano formale del disegno paesaggistico e culturale che caratterizza il territorio.

Cassina Rizzardi rappresenta nell'ambito territoriale della Provincia di Como un'estensione media è caratterizzato dall'attraversamento da due importanti sistemi viari della SP27 che collega Fino Mornasco e Bulgarograsso e della SP 19 in direzione di Villaguardia e Lurate Caccivio che crea, in alcuni tratti territoriali, un elemento di divisione al margine sud e nord del comune.

L'autostrada dei Laghi A9 Milano – Como - Svizzera, che attraversa il comune da sud e nord nel margine orientale del territorio, è un importante elemento infrastrutturale per la presenza del casello autostradale sul territorio comunale di Fino Mornasco, ma posto nelle immediate vicinanze del confine con Cassina Rizzardi e per il collegamento con le aree più urbanizzate dei comuni di Fino Mornasco e Lurate Caccivio.

Cassina Rizzardi è raggiungibile tramite la viabilità ordinaria:

- da Milano in 1 ora
- da Como in 20 min.
- dalla Svizzera 15 min (tramite Autostrada A9)

Collegamenti : autolinee pubbliche/private da e per Milano, Como e Svizzera.

L'edificazione sufficientemente compattata nella zona centrale, inoltre, crea ulteriore elemento di distinzione; gli elementi storici emergenti identificabili con gli agglomerati più caratterizzanti, la Villa Porro Lambertenghi e il relativo parco nonché alcune presenze storiche isolate fanno da corollario al sistema insediativo.

6.5 Inquadramento storico, il territorio

Cassina Rizzardi, provincia e distretto di Como, comune non convocato, a cui sono unite le frazioni di Boffalora, Monticello e Ronco, rappresenta l'esempio, fra i più significativi, del profondo mutamento che hanno subito le nostre comunità, che da centri esclusivamente agricoli si sono trasformate in segmenti importanti di quella fascia territoriale tra Como e Milano, che rappresenta, in un contesto di conurbazione tutto da scoprire, la parte più rilevante, sotto il profilo economico e sociale, del territorio lombardo, e quindi italiano.

6.5.1 La storia

I suoi fertili territori furono infatti oggetto di attenzione e scorrerie da parte di bande armate ed è assai improbabile che non rimanessero coinvolti nei numerosi rivolgimenti politici verificatisi dal secolo VI in poi.

Così il Giulini, descrivendo i rapporti fra Como e Milano, dell'anno 1021 dice: "Avanzando poi la stagione e giunto il mese di agosto i Milanesi si riportarono di nuovo all'assedio di Como, ma dovettero tornarsene a casa ma non con altro frutto che di aver guaste le campagne dei loro nemici".

Nell'anno 1124, quando i Milanesi ottengono il successo a Guanzate, distruggono Cirimido e abbattono la chiesa.

Il Rovelli, descrivendo la disastrosa conclusione della guerra decennale 1117-1127 fra Como e Milano dice "...incendiaron i tetti delle case, ma etiamdio rubaron ogni cosa...; indi partendo saccheggiaron le campagne e menaron seco in cattività servi e contadini". E più oltre aggiunge che il contado verso Milano ebbe "... infortunio della fame, la quale cagionata da bruchi infestatori delle campagne macerò grandemente i poveri" . E' quindi attendibile l'ipotesi che le quattro calamità sopra descritte abbiano avuto come punto di riferimento anche le fertili terre del territorio di Cassina Rizzardi, ubicate sulla strada che volge a Milano.

Per le terre dell'attuale Comune di Cassina Rizzardi, il toponimo Monticello è il primo ad apparire negli atti a noi pervenuti. "Cassina" fa la sua prima apparizione nel 1322, quando il toponimo è citato negli atti di un giudizio davanti ai Giureconsulti di Como, per una controversia relativa al pagamento di una tassa.

Nel secolo XIV con l'arrivo dei Lambertenghi, il toponimo "Rizzardi" sostanzialmente rimane, nonostante alcuni tentativi per modificare la dizione in "Cassina Lambertenga".

Superate le lotte fraticide fra le famiglie Vitani e dei Rusca, il periodo visconteo (1335-1450), il periodo sforzesco (1450-1515), nonché il periodo del dominio di Carlo V, che nel 1530 viene incoronato imperatore e re di Lombardia, appaiono significativi per individuare alcuni terreni di Cassina Rizzardi e di Monticello e localizzare le proprietà terriere, anche se non in termini completi. Infatti, le prime rilevazioni a Cassina Rizzardi, Boffalora, Ronco e Monticello iniziano nel 1721.

Per quanto riguarda la distribuzione delle proprietà, emerge che a Ponticello la quasi totalità dei terreni appartiene all'Abate Commendatario di S. Abbondio, mentre quelli di Cassina Rizzardi con Boffalora e Ronco sono quasi nella totalità in mano ai Lambertenghi.

Ripercorrendo, sia pur in termini sintetici, il profilo storico di una comunità di provincia, non si può prescindere dai grandi rivolgimenti politici che nel corso del sec. XVIII seguono un tornante ben delineato nella storia economica e sociale del territorio comasco e, più in generale, della Lombardia austriaca.

Un deciso salto di qualità, che investe anche le sorti di Cassina Rizzardi, si registra il 30 dicembre 1755, allorchè viene emanato il Reale Editto intitolato "Riforma al Governo e all'amministrazione delle Comunità locali" valido per tutto il territorio della Lombardia austriaca.

Si tratta dell'imponente riforma voluta dall'imperatrice Maria Teresa: è un provvedimento ampio ed articolato in quanto, oltre a definire le competenze territoriali del Comune nell'ambito delle nuove province, stabilisce l'organo di governo dei Comuni stessi, regolamenta in forma definitiva i problemi del censo e codifica la misura della pressione tributaria locale.

Nell'esaminare la posizione del nuovo Comune di Cassina Rizzardi, sembra opportuno, sia pur per sommi capi, analizzare le componenti principali della Riforma stessa.

La Riforma prevede l'istituzione di 1500 Comuni della Lombardia austriaca, definiti nei loro ambiti territoriali con una successione di Editti esaminati fra il 9 gennaio 1756 e il 10 febbraio 1758.

Il Comune di Cassina Rizzardi viene ufficialmente istituito con l'Editto del 10 giugno 1757, riunendo le comunità di Cassina Rizzardi, di Ronco e di Boffalora già appartenenti alla comunità di Fino, con l'aggiunta della frazione di Monticello, sino allora appartenente alla comunità di Bulgarograsso.

L'assolutismo illuminato dell'imperatrice Maria Teresa d'Austria, non si preoccupa affatto che questa nuova comunità non abbia una parrocchia propria e che i suoi territori appartengano a diocesi e tradizioni diverse, ma si propone soltanto di organizzare la nuova unità comunale secondo criteri razionali. Vengono così superate le diatribe sull'appartenenza ad una comunità, piuttosto che ad un'altra, di taluni appezzamenti di terreno che avevano generato un'annosa vertenza.

Per quanto riguarda l'amministrazione del Comune, la Riforma prevede due distinti sistemi. Una prima forma è riservata ai capoluoghi di provincia ed alle Città Regie, ove viene insediato il Consiglio comunale eletto dai cittadini aventi diritto al voto. L'attuale consiglio comunale, eletto a suffragio universale, altro non è che il discendente diretto dell'istituzione introdotta da Maria Teresa d'Austria.

Per tutti gli altri Comuni definiti minori, la cosa pubblica è amministrata da un Consiglio, che non è eletto direttamente dalla popolazione, ma è composto da Deputati eletti dalle varie categorie alle quali appartengono gli abitanti. Si tratta di un sistema innovativo, in quanto introduce la forma diretta di democrazia nell'ambito della comunità locale, seppur il sistema della designazione per categoria di appartenenza affonda le radici in usi medioevali.

Il Comune, nella nuova concezione, è gestito da 9 persone: tre deputati d'Estimo eletti dall'Assemblea del Convocato, da un Deputato eletto dai descritti nel ruolo del personale, da un Deputato eletto dai descritti nel ruolo del mercimonio, dal Sindaco residente nel territorio, dal Console, dall'Esattore e dal Cancelliere.

Come si è detto il Comune di Cassina Rizzardi nasce nel 1757, ma il primo bilancio viene redatto nel 1760.

La bufera scatenata dalle truppe francesi al loro arrivo in Italia fa sentire i suoi effetti anche a Cassina Rizzardi. Nel 1805 nasce il Dipartimento del Lario con i comuni distinti in tre classi, a seconda del numero di abitanti. Il Decreto 14 luglio 1807 all'art. 3 prescrive: "...a tutti i Comuni murati viene dato, ed ove occorra, dilatato il circondario esterno con cui formano un solo ed individuo comune".

Il Comune di Fino, che sempre detiene il ruolo di Capo Pieve, non dispone di mura che lo circondano, ma la norma viene ugualmente applicata dal prefetto, che costituisce la vera e unica autorità. Cassina Rizzardi è retrocessa da Comune a Frazione di Fino Mornasco.

Si ha tuttavia modo di pensare che la superiore decisione non abbia convinto i notabili di Fino e Cassina Rizzardi, in quanto per alcuni anni viene mantenuta la ripartizione dei conti delle due comunità.

Soltanto nella seduta del Consiglio Comunale del 16 dicembre 1812 venne deliberato "di accomunare tutte le attività e passività fra il Comune denominante e la frazione di Cassina Rizzardi". Lo si rileva da una comunicazione che il Prefetto del Lario inoltra a S.E. il Conte Ministro dell'Interno il 29 dicembre successivo.

Se il periodo dell'occupazione francese fu poco felice per le nostre comunità locali ed in particolare per Cassina Rizzardi, che subì una retrocessione di grado, si deve tuttavia riconoscere che sotto l'aspetto organizzativo furono introdotte alcune innovazioni per il bene e la sicurezza della comunità.

Con la restaurazione sancita dal Congresso di Vienna si ripristina l'ordinamento decretato dall'imperatrice Maria Teresa d'Austria.

Il 7 aprile 1815 viene redatto l'Atto costitutivo del Regno Lombardo Veneto che prevede il Governo di Venezia e quello di Milano.

La ripartizione del Governo è a cascata: Provincia, Distretto e Comune.

La Patente, vale a dire l'Editto che ripristina la Riforma del 1755, viene promulgata il 12 febbraio 1816, mentre il 12 aprile successivo si ha la Notificazione del Convocato: Cassina Rizzardi ridiventava Comune autonomo.

Cassina Rizzardi rimarrà Comune con la formula del Convocato sino al 1859, uno dei pochi Comuni della provincia di Como, nell'ambito del Regno Lombardo Veneto, che non riesce ad ottenere di eleggere direttamente il Consiglio Comunale in quanto gli elettori residenti sono un numero esiguo.

Siamo al maggio 1859 quando arrivano i garibaldini e con loro l'Eroe dei due Mondi. Con l'Unità d'Italia, innovazioni e problemi si susseguono e si accavallano. Innanzitutto anche agli abitanti di Cassina viene concesso di eleggere i propri rappresentanti comunali non più secondo il corporativo metodo del Convocato, ma con il suffragio universale.

Il primo sindaco di Cassina Rizzardi nell'Italia Unita è Giovan Battista Introzzi, che mantiene la carica sino al 1869, quando lascia il posto a Gilberto Cattaneo.

Altra grande innovazione è data dalla formazione delle liste di leva militare.

Quanto all'istruzione, il Comune di Cassina Rizzardi non si è lasciato sorprendere dagli eventi, allorchè le leggi dello Stato sanciscono l'abolizione dell'analfabetismo. Un registro dell'anno 1857, conservato nell'Archivio comunale, documenta l'esistenza della Scuola Elementare. Istituzione, ovviamente, ad indirizzo rurale, ma che comunque dimostra la sensibilità culturale, educativa e pedagogica degli amministratori della cosa pubblica dell'epoca.

L'assistenza ed il mutuo soccorso, al di là di quello che può essere stato l'intervento ecclesiale, hanno ricevuto costante attenzione ancor prima del sorgere della Congregazione di Carità o dell'Ente Comunale di Assistenza.

Fra le opere di mutuo soccorso, civili ed ecclesiastici, merita di essere ricordato l'intervento verificatosi allorchè alle tre di notte del 14 marzo 1900 alla Corte dei Balditt di Monticello si sviluppò un pauroso incendio che il vento impetuoso propagava rapidamente a tutto il paese. La cronaca del fatto inconsueto fu descritta sul giornale *La Provincia di Como* del 15 marzo 1900.

Trentacinque case coloniche furono distrutte: si salvarono soltanto la villa Porro -Lambertenghi, la casa comunale e la chiesa.

Le campane suonavano a stormo, mentre i pompieri di Como e di Milano giungevano con il treno trasportando a mano le tubazioni.

Duecentotrenta persone rimasero senza tetto: la maggior parte di esse fu accolta nella villa Porro - Lambertenghi, in quel momento disabitata, essendo il marchesino assente per motivi di studio. Gli altri sventurati trovarono rifugio presso lo stabilimento Cairoli di Fino Mornasco. L'incendio, domato alle dieci del mattino, provocò oltre centomila lire di danni, e purtroppo non tutti i proprietari avevano assicurato le loro case contro le calamità.

Un'altra istituzione sociale che più tardivamente appare a Cassina Rizzardi è l'Asilo d'infanzia, destinato ad accogliere i figli dei meno abbienti. Esso si costituisce con una donazione di L. 50.000 effettuata dal conte Giberto Porro-Lambertenghi, per rendere imperituro il ricordo della figlia Elena.

Il conte, partendo per il fronte nel 1915, destina la somma allo scopo, ma la notizia viene divulgata soltanto nel 1918, con la pubblicazione del testamento dopo la morte in combattimento del Porro - Lambertenghi, avvenuta il 27 agosto 1917.

Come spesso accade, le migliori intenzioni dell'uomo sono ostacolate dalle procedure burocratiche, per cui soltanto nel 1933 l'Asilo inizia la sua attività senza disporre, tuttavia, di un preciso quadro di riferimento istituzionale e didattico.

Grazie ad una donazione del comm. Oscar Morpurgo, risalente al 1942, nell'immediato dopoguerra l'Asilo ottiene il riconoscimento di Ente Morale e funziona con la presenza di una Congregazione religiosa femminile. Curioso appare il fatto che subito dopo l'8 settembre 1943 il Prefetto di Como abbia autorizzato il Comune ad accettare la donazione, sorvolando sul fatto che il Morpurgo è ebreo e proprio nel momento in cui il potere politico mette al bando gli Ebrei e li perseguita.

L'Asilo, nato per ospitare gratuitamente i figli dei meno abbienti, è stato tuttavia costantemente frequentato da tutti i bambini del paese, per i quali i genitori hanno sempre corrisposto una retta.

Tale ampia frequenza è chiaramente legata all'attività produttiva della popolazione adulta, partecipe a pieno titolo della vita lavorativa di "fabbrica", propria dello sviluppo industriale del nostro tempo.

Vicende legislative, più che umane, hanno fatto sì che dal 1981 l'istituzione morale cessasse la sua benemerita opera, per lasciare il posto ad una nuova scuola materna a gestione pubblica.

La storia di Cassina Rizzardi, intesa come storia della comunità agricola, inizia la sua fase conclusiva al termine della prima guerra mondiale, quando muore il conte Giberto Porro Lambertenghi. La figura dell'ultimo rampollo della secolare casata per certi suoi comportamenti estroversi e "liberi" ha suscitato qualche riprovazione, non disgiunta però da un alone di gaia spensieratezza operettistica, propria della belle èpoque; d'altra parte con le generose donazioni e la gloriosa morte in battaglia quale ufficiale di cavalleria si è totalmente riscattato.

Per quanto ci riguarda, si può concludere osservando che, se con l'estinzione della famiglia Porro Lambertenghi è stato murato, per disposizione testamentaria, "l'orifizio della tomba di famiglia" perché nessuno vi venisse mai più sepolto, nel contempo si è suggellato un ciclo storico della vita di Cassina Rizzardi.

6.5.2 Villa Cassina Lambertenga

La storia della Villa si intreccia con la storia della presenza a Cassina Rizzardi del ramo comitale dei Lambertenghi, antica ed illustre famiglia comasca e valtellinese, proprietaria della maggior parte delle terre del paese almeno a partire dal Cinquecento.

La villa Porro Lambertenghi costituisce un notevole esempio di villa lombarda, sia per la sua veste architettonica, che per il suo inserimento territoriale.

L'impianto della Villa, molto articolato, può essere letto come sviluppo in tre direzioni del tema della corte a U, con una composizione fortemente condizionata dalla situazione locale e pertanto molto dissimmetrica e quasi accidentale. L'invito alla Villa è costituito da un lungo viale rettilineo in leggera ascesa proveniente dalla direzione di Fino; verso questa strada realizzata contestualmente con la più significativa ristrutturazione della Villa stessa, si apre una prima corte fiancheggiata da bassi edifici con testate a timpano mistilineo e delimitata da una cancellata; le funge da fondale l'ala orientale della corte nobile. Tale ala, alta due piani e sormontata da un fastigio con lo stemma dei Porro, non interrompe l'asse prospettico del viale, in quanto è completamente traforata da un doppio portico di tre arcate su pilastri quadrati di serizzo. La corte nobile, aperta verso Sud, a sua volta presenta soluzioni architettoniche diverse sulle diverse facciate: mentre l'ala occidentale nei suoi due piani replica, per simmetria, i pilastri quadrati e l'ordine di facciata dell'ala porticata, l'ala settentrionale, alta tre piani, presenta a pian terreno un portico ad arcate su colonne doriche binate. In quest'ala, che divide la corte nobile da quella verso il giardino, è collocata la sala principale. Verso il giardino la Villa protende, a formare il terzo cortile, due lunghe e basse maniche di due soli piani, dalle facciate alquanto semplici. Di queste l'ala est era un tempo collegata ad edifici rustici, oggi demoliti; l'ala occidentale presenta invece un ulteriore risvolto, dotato di una sua autonomia tipologica come casa a corte; tale risvolto viene a chiudere la piazzetta sulla quale oggi, a seguito della demolizione di un edificio, si affaccia la chiesa di S. Giuseppe. Fondata dai Lambertenghi come oratorio a servizio anche dei contadini residenti, la chiesa era un tempo collegata alla Villa da un cavalcavia. Gli elementi architettonici della Villa appaiono prevalentemente di gusto barocchetto, ma non si può escludere che si tratti in alcuni casi di riprese stilistiche alquanto tarde, forse di fine Ottocento.

Nell'estimo dei beni dei cittadini comaschi del 1615 si trovano, alla data d'impianto, due grandi proprietà in Cassina Rizzardi. La prima era quella intestata a Giovanni Battista Lambertenghi q. Giovan Giacomo, l'altra era quella che da Francesco Lambertenghi q. Michele era pervenuta a Giacomo Filippo Gattone. Nel corso del Seicento le due proprietà si consolidarono concentrando in sé altre proprietà minori. Giovan Battista Lambertenghi acquistò nel 1627 vigne e prati in Boffalora, e nel 1630 una possessione "nel locho della Cassina di Rizzardo" che era di Tobia e Vincenzo Rusca, mentre ai Gattoni nel 1657 risultano pervenuti i beni in Cassina Rizzardi appartenuti un tempo a Giovanni Lucini detto il Bosciorino, e poi agli Odescalchi.

Nel 1643 i beni di Giovan Battista Lambertenghi furono trasportati in testa a Baldassarre q. Giacomo, suo nipote. Dei numerosi figli, sette femmine e tre maschi, sono due quelli che assumeranno il compito di amministrare il patrimonio: il primogenito maschio Giovanni Battista Giuseppe Gaspare Anastasio, e l'ultimogenito. Proprio con Giuseppe Giovanni Cesare Anastasio, poi conosciuto semplicemente come Cesare, questo ramo dei Lambertenghi assurse al suo massimo splendore. Già giureconsulto collegiato di Como, Cesare ottenne infatti dal re di Spagna Carlo II, il titolo di conte della Cassina de' Passerini, piccolo feudo nel Lodigiano, col diritto di trasmetterlo ai suoi discendenti, surrogabili dalla linea maschile di un fratello. Pochi anni dopo lo stesso Cesare acquistò in due riprese, tra il 1689 e il 1693, la maggior parte della proprietà Gattoni in Cassina Rizzardi.

A sua volta Giovan Battista comperò nel 1700 l'ultimo resto della proprietà Gattoni, e cioè la possessione detta del Roncaccio un'altra quota della proprietà Gattoni era invece stata intestata a "G.B., fratelli e sorelle Lambertenghi", a seguito di uno scambio operato nel 1686 con beni che i Lambertenghi avevano in Maccio.

La proprietà del resto si era già praticamente riunificata nelle mani di Cesare, al quale nei primi atti di formazione del Catasto Teresiano (1719-1723) risultano intestati quasi tutti i beni Lambertenghi in Cassina Rizzardi.

La mappa del Catasto teresiano rilevata nel 1721, mostra nel nucleo abitato una evidente caratteristica: la presenza di due grandi appezzamenti classificati come "giardino" e contraddistinti graficamente da svolazzi che simulano l'andamento delle aiuole e dei parterres del giardino "all'italiana" di età barocca. Si tratta chiaramente di segni convenzionali, che non rappresentano realisticamente la disposizione dei due giardini: non a caso i ghirigori sono diversi tra "mappa piana" e "mappa per la seconda stazione". Ma il dato saliente è che entrambi appartengono a don Cesare Lambertenghi. Ci si chiede perché i Lambertenghi tenessero in Cassina non una, ma due residenze qualificate dal giardino: l'ipotesi che si avanza è che una delle due provenisse da uno degli acquisti fatti nel corso del Seicento. Tra quelli che, dunque, appaiono a prima vista come i due nuclei più qualificati dell'edificato, passa la strada. Ancora si nota la chiesetta di S. Giuseppe, segnata con la lettera A. Nel suo testamento del 1731 il conte Cesare la chiama "chiesa della Cassina mia". La posizione della chiesa, evidentemente connessa piuttosto con l'una che con l'altra delle sue due ipotetiche ville rappresentate nella mappa del 1721, potrebbe indicare quale delle due i Lambertenghi considerassero residenza principale. La numerazione catastale definitiva, tuttavia, raggruppa entrambi tali nuclei sotto l'unico mappale 281, "sito di casa di propria abitazione", dell'estensione, compresi i cortili, intestato al conte Giovan Cesare Lambertenghi di Gesualdo; al mappale 281 risulta unito il giardino in mappa al n. 52, mentre il giardino al n. 47 risulta mantenuto tra i beni di I stazione forse presupponendone un reddito agricolo al di là delle funzioni rappresentative. Ricordiamo che la mappa fu rilevata nel 1721, mentre gli edifici furono censiti soltanto nel 1751, individuandoli non attraverso la mappa, ma attraverso l'indicazione delle coerenze, secondo l'uso antico, e tuttora in uso, negli atti di compravendita. Possiamo dunque ritenere che le discrepanze tra rilievo grafico e numerazione indichino che qualcosa è avvenuto tra il 1721 e il 1751.

Si avanza dunque l'ipotesi che la Villa attuale risulti, più che da una ricostruzione, dall'accorpamento degli edifici presenti nel primo Settecento.

Nella villa Lambertenghi troviamo appunto due assi prospettici dominanti: uno prosegue nei due giardini antichi, ciascuno innestato su una corte; l'altro, quasi il gambo di una T, si materializza nel lungo e rettilineo stradone di accesso, indicato nella mappa del 1858 come "Strada Comunale detta il Viale". Anche il viale non compare nella mappa del 1721; soltanto nel "foglio d'insieme" si trova uno scarabocchio a matita con la dicitura "strada nova", il che farebbe supporre che l'apertura del viale fu sincrona e coerente con la ristrutturazione della Villa. Esso fu aperto su terreni, ovviamente, di proprietà Lambertenghi, e divenne di ragione comunale, probabilmente, per una permuta con la vecchia strada e con i diritti di chiudere e deviare la via centrale del paese. Infatti si nota anche che tra Ottocento e Novecento l'assetto viario del paese fu completamente rinnovato: in particolare si ebbe la chiusura della strada che separava le due ville dei Lambertenghi, sostituita da una lunga curva che abbraccia la Villa, tra l'altro tagliando a metà quello che era il giardino messo in mappa nel 1721 con il numero 52.

La soluzione dell'impianto a tre corti aperte, fu dunque suggerita dalla preesistenza dei due giardini e di una corte rustica orientata verso Fino, polo importante soprattutto in quanto tappa del percorso verso Milano e verso Como. Un'analisi più ravvicinata dell'edificio consente di riconoscere molti elementi come persistenze

degli edifici anteriori al 1721, e di meglio comprendere come si sia articolato l'intervento settecentesco, quali espedienti siano stati usati per fondere i vecchi fabbricati nell'unità del nuovo organismo.

La villa meridionale, quella connessa con la cappella di S. Giuseppe e con il giardino identificato con il n.52, divenne il nucleo più importante anche della nuova Villa. Il portico binato a pian terreno appare, già a prima vista, come una preesistenza conservata: infatti le colonne binate dorico-tuscaniche, talune con ipotrachelio a campana, hanno proporzioni e conformazione tali da autorizzare una datazione al secolo XVII. Superiormente la facciata del corso principale si presenta alquanto semplice, intelaiata da esili lesene e sottili fasce marcapiano, con le finestre contornate da sagome dipinte, oggi a mala pena qua e là riconoscibili. Unico elemento emergente il balconcino di ferro battuto, al centro del secondo piano. Un eventuale sopralzo di questa ala, che è l'unica parte della Villa dotata del terzo piano, sembra da escludere. Infatti essa si impone come un blocco autonomo, coerente dal piano terreno fino al tetto. Di tale blocco fa parte uno dei due scaloni principali innestati sul portico, quello orientale, che sale fino all'ultimo piano e che attualmente si presenta modificato in forme più recenti, almeno ottocentesche. L'altro scalone, più imponente con la sua balaustra di pietra molera, collega soltanto il piano terra con il primo piano. Esso è tutto esterno rispetto al blocco "nobile" individuato come pre-settecentesco, nel quale a piano terra si innesta con una partenza assai brusca; è quindi assai probabile che sia stato realizzato in occasione della ristrutturazione della Villa.

Al centro del blocco "nobile" si trova il salone d'onore, l'ambiente più qualificato del complesso e, attualmente, l'unico che conservi qualche ricordo significativo dell'assetto di un tempo. Infatti gli altri interni sono stati tutti profondamente ristrutturati per accogliere le funzioni che la Villa ha ospitato in tempi recenti, così che non si trova praticamente più alcuna finitura antica, con l'eccezione di qualche pavimento e di qualche sovraporta al primo piano. Il salone, secondo il tipico schema "all'italiana", occupa due piani, affacciandosi da una parte sul portico, dall'altra sul giardino retrostante; per ciascuno di questi lati vi sono tre porte-finestre. Al piano superiore, dal corridoio posto sopra il porticato, si aprono verso il salone tre finestre, ed altrettanti sopraluce si aprono nella parete di fronte verso il giardino. Esternamente queste ultime aperture hanno dimensioni più ampie in altezza, illusoriamente corrispondenti al ritmo della facciata, e quasi fossero portefinestre sono ornate da falsi balconcini con elaborate ringhiere di ferro battuto. Sui lati corti del salone vi sono poi altre quattro porte, due per lato, con cornici lignee intagliate comprendenti nella parte superiore dipinti su tela, assai malconci, raffiguranti prospettive architettoniche. Al centro di queste pareti sono collocate due grandi tele ovali, con cornici in stucco.

Se poi si osserva il muro verso il giardino, si osserva che il suo spessore varia moltissimo da un capo all'altro del locale. Ciò si spiega facilmente pensando che la parete esterna deve essere quella preesistente, modificata all'interno con una pesante ricarica in occasione della ristrutturazione settecentesca, in modo da rendere regolare l'ambiente più magnifico della nuova villa. Il salone appare dunque come una realizzazione innestata in strutture murarie preesistenti, ma unitaria nei suoi aspetti spaziali e decorativi, a loro volta tutti coerenti con la datazione che si è proposta per l'intervento di globale ristrutturazione della Villa. Rifatto appare il pavimento, che si presenta a piastrelle quadrate di graniglia rossa; in origine era probabilmente, secondo l'uso locale, di "seminato", come del resto si vede ancora nel locale attiguo.

Nel blocco "nobile" si innestano gli altri due lati della corte, tra loro significativamente diversi pur nella manifesta volontà di simmetria. Il lato orientale, che dovrebbe corrispondere alla testata della corte rustica riconosciuta nella mappa del 1721, e il lato occidentale della corte nobile, per la simmetria fu completata con

un portico a pilastri, simili a quelli del portico di fronte, ma in questo caso funzionalmente connesso con quello preesistente. L'innesto tra questa ala e il blocco principale non è molto congruo, il che farebbe pensare ad una riedificazione totale di questo corpo di fabbrica, che pure insiste sopra la traccia di una manica segnata nella mappa teresiana. Tuttavia più di un dato induce a pensare che il fabbricato attuale contenga molte preesistenze conservate. Ad esempio il portico non risulta parallelo al fabbricato retrostante, probabilmente perché l'ala di fronte formava, rispetto al fabbricato di fondo, un angolo ottuso, e pertanto, per volontà di simmetria, si cercò di far apparire anche l'ala occidentale un po' divergente, inclinandone la fronte compatibilmente con l'andamento dell'edificio preesistente. In quest'ala si apre il portone d'ingresso seguito da un androne con volta a botte. Anche in questo caso si può constatare il segno del rimaneggiamento di strutture preesistenti, nel diverso spessore delle pareti dell'androne, delle quali una, quella meridionale, fu evidentemente ricaricata per mantenere l'assialità dell'ingresso rispetto al porticato. Resta da spiegare la disorganicità dell'innesto tra questa manica e il blocco principale; ma il problema non è insormontabile, dal momento che, per quanto significa la mappa teresiana, non si può affermare che i due lati del fabbricato a L rappresentato fossero tra loro collegati organicamente piuttosto che gerarchicamente: sicchè resta aperta la strada all'ipotesi che già in antico, cioè prima della ristrutturazione settecentesca, questo lato fosse costituito da corpi di servizio architettonicamente slegati dal corpo principale.

Della vicina corte rustica fu conservato probabilmente più di qualche elemento murario, ricomposto nei due bassi padiglioni ai lati dell'accesso in asse con il viale. Benchè destinati ad ospitare funzioni di servizio, come ad esempio le scuderie, questi padiglioni ebbero le fronti più riccamente decorate dell'intera villa: si trattava del resto dell'accesso più illustre e frequentato. Anche la facciata dell'ala che fa da diaframma tra questa corte e quella nobile è su questo lato più decorata. Sul tetto è presente un attico a fastigio, recante al centro lo stemma dei Porro, e dunque certamente posteriore al pieno Settecento. Le cornici delle finestre su queste fronti sono di intonaco in rilievo. La corte d'accesso, che tra l'altro è in sensibile pendenza, è chiusa da una cancellata retta da pilastri a fasce fiancheggiati da volute. Secondo l'uso, i pilastri recavano statue.

L'altro caseggiato antico, quello a settentrione al di là della strada connesso con il giardino più ampio, fu maggiormente sacrificato al nuovo assetto generale; il che lascia supporre che già prima dell'intervento di ristrutturazione esso fosse percepito ed usato in posizione subordinata. Una manica, compreso il risvolto verso occidente che tuttora sussiste, fu conservata e prolungata a saldarsi con la "casa da nobile" di fronte, e costituisce oggi il lato occidentale della corte verso il giardino. In questa parte il fabbricato non presenta cantine, il che non agevola questo tipo di deduzioni, ma il punto di snodo tra la parte preesistente e il corpo di raccordo realizzato nel Settecento può forse individuarsi nel "dente" ben leggibile verso l'attuale piazzetta della chiesa.

Il corpo di fabbrica che faceva da diaframma tra il giardino e la strada fu sacrificato all'apertura del nuovo asse prospettico, identificato dalle due ali della terza corte a U. Le due ali si configurano come stretti e lunghi "corpi semplici", suddivisi in locali disimpegnati l'uno nell'altro oppure, a tratti, da corridoi. Verso il giardino presentano piccoli risvolti, a configurare due facciatine con angoli smussati. Anche il ritmo delle finestre, unico elemento di scansione delle semplicissime facciate, varia in modo da sottolineare la zona terminale, dove le finestre sono più ravvicinate, rispetto alla zona intermedia, che per mancanza di accentuazioni finisce per ridursi al ruolo di semplice raccordo. Come si è accennato, delle due ali una, quella verso occidente, ingloba ampie preesistenze: l'altra può ritenersi costruita di pianta in occasione dell'intervento settecentesco. In realtà, sotto l'apparente simmetria e omologazione formale, i due lati della corte sono

profondamente diversi, anche per ragioni di irregolarità del sito, che sale da oriente verso occidente. Le due ali presentano perciò livelli differenziati, e in pratica quella orientale ha un piano seminterrato che non esiste nell'ala di fronte. Verso Ovest, invece, si ha un ulteriore corpo di fabbrica che risvolta, abbracciando un altro piccolo cortile con un lato porticato. E' possibile dunque qui identificare una costruzione presettecentesca, inglobata nel nuovo disegno della Villa, conservandole però tutta la sua autonomia tipologica di casa a corte. Il portichetto è in tre campi, con soffitto ligneo poggiante su archi ribassati impostati su colonne di sarizzo, diverse, ma non sostanzialmente, rispetto a quelle binate che si trovano nel portico della corte nobile.

Della sistemazione data ai giardini a metà Settecento oggi non si può cogliere praticamente nulla, soprattutto a causa delle modificazioni successive; è probabile però che i giardini antichi siano stati allora conservati nella loro funzione e valorizzati da nuove sistemazioni "all'italiana", o meglio "alla francese"; si tenga però conto del fatto che il giardino meridionale fu in gran parte inglobato nella corte nobile. Un residuato del giardino settecentesco può riconoscersi nelle quattro statue che ancor oggi si conservano, disposte in collocazioni alquanto casuali tra la vegetazione.

Si è dunque ormai configurata un'ipotesi piuttosto circostanziata su quali siano stati i tempi e i modi della ristrutturazione che ha dato origine all'attuale villa Porro Lambertenghi: si è constatata l'estrema coerenza dell'intervento, esteso dall'assetto territoriale alla decorazione degli interni. Ne risultò una villa imponente, che si coglie da lontano grazie al viale, studiato in modo da sottolineare proprio il lato della villa con maggior respiro; anzi, la strada è fatta in modo da percorrere un leggero avvallamento, così che la villa appare ancor più in posizione soprelevata e dominante. Il Settecento è del resto il periodo in cui i Lambertenghi cercarono di sostituire alla denominazione anticamente in uso di "Cassina domini Rizzardi" quella di "Cassina Lambertenga". Tutto insomma doveva concorrere a realizzare l'effetto di rappresentatività che essi perseguitarono, investendo considerevoli capitali in una operazione architettonica che doveva dimostrare in modo tangibile il prestigio raggiunto dalla casata. Il linguaggio architettonico lombardo del tempo era perfettamente consono a tali intenzioni, non soltanto nel facile decoro delle forme barocchette, ma soprattutto nella concezione spaziale di cui si è detto, che trasferiva le idee barocche di assoluto e di infinito su piani più modesti di assetto microterritoriale. Non a caso nel corso del Settecento le correnti culturali innovative avrebbero ripudiato questa estetica del paesaggio, rivolgendo le loro preferenze verso il giardino all'inglese. Dunque l'incarico dato a Simone Cantoni nel 1806 di fornire i disegni per trasformare il giardino di Cassina Rizzardi in un parco all'inglese può essere visto come un segnale preciso di un mutamento ormai avvenuto, della definitiva chiusura di una stagione. Oggi il giardino si presenta, appunto, all'inglese, benché lo stato di incuria degli ultimi anni l'abbia trasformato ormai in un grande spiazzo erboso circondato da alberi d'alto fusto, molti dei quali certo secolari, in una composizione del tutto naturale, priva di quel sottile senso di "naturalezza artificiosa" che il giardino all'inglese inevitabilmente porta con sé. La documentazione è insufficiente per affermare se l'impronta al parco sia stata data effettivamente dal Cantoni, come sembra probabile, oppure sia il frutto di interventi successivi.

Estinto il ramo comitale dei Lambertenghi con Gesualdo II, i beni di Cassina Rizzardi, in base ad una sostituzione prevista da Giovan Battista Lambertenghi nel citato suo testamento del 1705, passarono nel 1788 al marchese Giorgio Porro Carcano, che ottemperò all'obbligo di aggiungere al proprio cognome quello dei Lambertenghi.

Dal marchese Giorgio i beni passarono al figlio Luigi. Non sembra di poter dire che i Porro, al di là del lustro del loro casato, abbiano dato una nuova impronta alla villa. Reca lo stemma dei Porro il fastigio, forse del

tardo Settecento, posto sopra l'ala porticata che fa da sfondo al viale prospettico. Due volte risulta che il marchese Luigi abbia interpellato Simone Cantoni, ma pare per lavori marginali: nel 1806, come si è detto, il giardino, nel 1794 la sistemazione, o costruzione, di un "Ponte al Molino". Certamente non si fece alcuna miglioria alla villa tra il 1828 e il 1858, come risulta dagli atti preparatori del Catasto milanese di nuovo censo. Il segno più duraturo della presenza di Luigi Porro Lambertenghi a Cassina Rizzardi rimane dunque l'introduzione in Lombardia della filanda a vapore, qui sperimentata in un capannone su pilastri e arcate; mentre la pur documentata presenza di Silvio Pellico, che come noto era stato assunto dal Porro come precettore dei figli, viene più spesso ricordata per le altre ville dei Porro ad Arluno e al Balbianello sul lago di Como (43), oltre che nel famoso palazzo di Milano. Eppure proprio da Cassina Rizzardi il Pellico aveva scritto al fratello Luigi nel 1816: "Cascina Lambertengo è un villaggio di 500 anime appartenente al conte Porro. La villa è deliziosa e vi starei tutto l'anno."

L'aver ospitato la prima filanda a vapore è l'unica particolarità della villa di Cassina Rizzardi che Cesare Cantù giudica degna di essere annotata nella sua Grande illustrazione del Lombardo - Veneto; il volgere di un secolo aveva portato mutamenti nel gusto tali da impedire di riconoscere nella "Lambertenga" un edificio di qualche intrinseco interesse.

Rinunciando per ora ad entrare nel dettaglio degli interventi minuti e manutentivi, la storia della villa negli ultimi cent'anni si riduce a pochi fatti. Il marchese Giberto Porro Lambertenghi morì in guerra il 27 agosto 1917, lasciando una figlia, Elena, nata dalla relazione con la sua convivente Henriette Schieferdecker; nel suo testamento lasciò erede la figlia, ma dichiarò: "... voglio che la Villa di Cassina Rizzardi vada a finire in mani assolutamente estranee ... Lascio la mia Villa di Cassina Rizzardi col mobiglio che contiene ... alla "Società Italiana per la Protezione dei Fanciulli che ha sede in Milano...". Con lo stesso atto il marchese Giberto lasciava al Comune di Cassina Rizzardi la chiesa di S. Giuseppe, con l'obbligo di demolire il cavalcavia che la congiungeva alla villa. Fino a pochi anni or sono, pertanto, la Villa ospitò funzioni assistenziali, con continuità pur attraverso vari passaggi di proprietà tra Enti, tra cui principalmente l'Amministrazione Provinciale di Como che vi istituì un Centro socio-educativo, recentemente trasferito in quella che fu la sede del Municipio di Cassina Rizzardi. Ora la villa è in stato di quasi totale abbandono, in attesa di un rilancio che sarà certo favorito dalla vicinanza con lo svincolo autostradale che lega in modo ottimale il complesso di Cassina Rizzardi con la viabilità regionale ed internazionale.

6.6 Sistema paesaggistico-ambientale

Il primo sistema da indagare, da un punto di vista pianificatorio, è quello paesaggistico e ambientale il quale fornisce il quadro territoriale locale.

Con l'introduzione del Codice dei Beni culturali e del Paesaggio approvato con D.Lgs. 42/04, gli Enti locali sono stati investiti di una grande responsabilità in materia.

Il PGT diventa pertanto il momento principale di concretizzazione delle emergenze paesaggistiche individuate già alle scale superiori (provinciale con il PTCP e regionale con il PTR e relativo Piano Paesaggistico).

La lettura paesaggistica del territorio consente di cogliere quelle peculiarità nate dall'intersezione tra componenti naturali e antropiche presenti, tenendo conto anche degli aspetti visivi e percettivi del territorio.

Questo tipo di lettura deve saper mettere in evidenza quelle peculiarità e specificità della tradizione locale.

6.7 Tutela del Paesaggio

Il Comune di *Cassina Rizzardi* è caratterizzato, rispetto al contesto territoriale dell'ambito provinciale, da estese superfici pressoché pianeggianti con alcuni rilievi collinari (collina del Moncucco, Monticello). Le aree libere sono, per buona parte, destinate all'agricoltura.

A questo sistema appartengono le unità di paesaggio necessarie alla riqualificazione e/o potenziamento del territorio comunale in ambito paesistico e ambientale consentendo quindi il mantenimento, del continuum di ampi spazi verdi, sistemi vegetazionali e punti panoramici ben strutturati. Nel caso di Cassina Rizzardi si individuano tre linee/aree di connettività ambientale;

- IL MONCUCCO
- L'AREA A NORD DI VILLA LAMBERTENGHI
- L'AREA A SUD DEL CSE (GELSETO)

Va oggi sottolineato l'interesse da parte dell'Amministrazione Comunale per il mantenimento e ampliamento del Parco Locale di Interesse Comunale denominato PLIS Parco del Lura. Con deliberazione di G.C. n. 92 del 29/09/2009 è stato proposto il perimetro di parco per il quale, nell'ambito della procedura di approvazione si propone una variazione in ampliamento e rettifica secondo le indicazioni del PLIS Parco del Lura pervenute con nota prot. n. 045 in data 13.01.2010.

Il perimetro proposto prevedeva una superficie territoriale di 604.709 mq, l'ampliamento interessa una superficie, per la maggior parte limitrofa al tracciato autostradale, di mq 120.000 ca, in totale la superficie comunale che verrebbe inclusa nel Parco del Lura sarà di 724.626 mq.

Il comune per una parte considerevole è quindi compreso all'interno del perimetro del PLIS Parco del Lura pertanto il suo territorio è per lo più vincolato a scelte ed azioni volte alla tutela del territorio comprendendo con esso le aree sopracitate del Moncucco e della Villa Porro Lambertenghi in aderenza all'autostrada A9 e l'area a Ovest a confine con il Comune di Bulgardo.

L'area del Parco del Lura si estende per quasi 1500 ettari. La sua estensione ha un andamento nord – sud e interessa 12 comuni e 3 province (Como, Milano e Varese): Bregnano, Bulgarograsso, Cadorago, Caronno Pertusella, Cassina Rizzardi, Cermenate, Guanzate, Lainate, Lomazzo, Rovellasca, Rovello Porro, Saronno.

Il Parco è stato riconosciuto con DGR n. 5311 del 24/11/1995 – mod. n. 33671/97 – L.R. 30 novembre 1983 n. 30. Il 14/07/1998, con Decreto del Presidente della Giunta Regionale DPGR 3775 (1°suppl. str. BU RL n. 3 del 19/01/1999) è stato emanato il provvedimento che detta i criteri per la formazione del piano attuativo.

La costituzione del Parco del Lura, libera scelta dei comuni consorziati, consente il coordinamento di tutte le attività di tutela territoriale e di programmazione degli interventi mirati al raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità con attività di coordinamento per ciò che riguarda progetti e contributi.

Tali attività hanno consentito la progettazione e costituzione di percorsi ciclopedinali, aree di parco attrezzato, rimboschimenti, sistemazioni ambientali. Le caratteristiche morfologiche del parco, molto esteso e articolato dislocato per lo più in pianura, si presta a una fruizione ciclopedinale con un'estensione che raggiunge i 30 km; unitamente a un sistema di sentieri interni al parco che alternano aree boscate e agricole. Tale vocazione, in parte confermata, consente anche un utilizzo ludico e ricreativo (attività sportive e/o semplici passeggiate).

Gli interventi costanti e il continuo monitoraggio, pur nella complessità territoriale, hanno consentito di focalizzare le criticità presenti iniziando un lento processo di ripristino ambientale sui territori più degradati.

Il filo conduttore del parco rimane il corso d'acqua del Lura che lambisce il confine Svizzero nascendo nell'Alto Olgiatese e si snoda per ca 21 km fino a gettarsi nell'Olona. Il territorio di Cassina Rizzardi non è interessato dalla presenza del Lura peraltro la roggia Livescia risulta uno dei piccoli tributari.

L'ecosistema ripario del Lura nella zona del Parco è particolarmente eterogeneo, soprattutto se si considera l'elevato grado di urbanizzazione del territorio circostante. Alla prevalenza della Robinia, infatti, si sostituisce in alcune zone un insieme di essenze vegetali di pregio, quali Carpini, Farnie, Ontani e Salici, che offrono rifugio ad una fauna varia e abbondante.

La forte urbanizzazione a cui è stato sottoposto il bacino, con la conseguente impermeabilizzazione del territorio, ha comportato una sempre più grave incapacità del torrente a ricevere una corretta alimentazione d'acqua nel corso dell'anno: il risultato è un'alternanza di secche prolungate, che colpiscono in particolare le aree appena a valle delle colline moreniche (zona di Lurate Caccivio e Bulgarograsso) e piene repentine, le quali sortiscono i loro dannosi effetti lungo l'intero torrente.

Si rimanda agli elaborati specifici del Parco del Lura per i contenuti analitici.

Una delle presenze storico-culturali più significative per il territorio di *Cassina Rizzardi* rimane la Villa Porro Lambertenghi. In un contesto più ampio di rivisitazione delle possibili future destinazioni e di riqualificazione e recupero del complesso storico - architettonico rappresentato dalla Villa Lambertenghi (ora proprietà della Provincia di Como), risulterebbe auspicabile, anche nell'ambito del Parco del Lura, un coinvolgimento a "sistema" con promozione e recepimento di progetti che consentano fruizione sociale, ricreativa, culturale e turistico-ricettiva dell'intera area.

Le zone agricole sono da considerarsi un elemento fondamentale di caratterizzazione del paesaggio del Parco e del territorio di Cassina, presidio insostituibile nei confronti del degrado territoriale e ambientale.

Anche le zone agricole sono individuate all'interno del PLIS del Parco del Lura. Il Regolamento stesso pone particolare attenzione non solo alle superfici agricole ma anche al patrimonio edificato (esistente e realizzabile).

Il PGT dovrà pertanto fare riferimento, all'interno delle proprie norme di attuazione a quanto disposto dal Piano Particolareggiato del PLIS del Parco del Lura.

All'interno del territorio comunale la zona del Moncucco collinare rappresenta emergenza che necessita di una tutela da un punto di vista ambientale e/o paesaggistico.

Sono, infatti, presenti:

- Aree boscate che consentono una valorizzazione paesaggistica del luogo o che creano delle relazioni tra diversi compatti territoriali.
- Elementi vegetali di rilevanza ambientale che contribuisce a realizzare i collegamenti verdi tra le aree del Parco e il sistema insediativo del comune;
- Punti di vista panoramici, da segnalare in quanto aree privilegiate da un punto di vista paesaggistico.

La zona pianeggiante del territorio comunale è inoltre interessata dal reticolo idrografico minore della roggia Livescia. Tale corso d'acqua è per il territorio di Cassina Rizzardi elemento da valorizzare da un punto di vista paesaggistico.

Per quanto riguarda la disciplina in materia di polizia idraulica, ai sensi della d.g.r del 25 gennaio 2002 n. 7/7868, si rimanda alle tavole di analisi.

Da tener presente che l'art. delle Norme del PTCP vigente della Provincia di Como dispone specifiche prescrizioni di tutela paesaggistica da recepire anche a livello comunale.

Per quanto riguarda la viabilità, da un punto di vista paesaggistico assumono rilevanza fondamentale la nuova viabilità in progetto e i percorsi pedonali e ciclopedinali.

6.8 Sistema dei vincoli

Il territorio comunale di Cassina Rizzardi è soggetto a diversi vincoli sovraordinati.

La prima tipologia racchiude i vincoli di difesa del suolo di carattere sovracomunale quali:

- la fascia di rispetto del reticolo idrico minore vincolo, stabilito sulla base della d.g.r. 25 gennaio 2002 n. 7/7868, D.Lgs. 42/04; Cassina Rizzardi è dotato di studio relativo al Reticolo Idrico Minore approvato definitivamente con delibera di C.C. n. 21 del 30.09.2011.

Osservando le informazioni riportate sulla cartografia si evince che le limitazioni si concentrano nelle aree adiacenti alla roggia Livescia nel limite nord ed est del territorio comunale, mentre l'ambito insediativo non è soggetto a situazioni di pericolo.



I vincoli di carattere insediativo e infrastrutturale sono:

- la fascia di rispetto cimiteriale, stabilita sulla base del Regolamento Regionale n. 6/2004 Piani cimiteriali; (vedi studio specifico);
- la fascia di rispetto stradale, stabilita sulla base del Codice della strada per quanto riguarda le aree al di fuori dei centri abitati;
- la fascia di rispetto dei pozzi di acqua potabile, stabiliti sulla base del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i. (art. 94);
- la fascia di rispetto degli elettrodotti (LR 30/00, D.G.R. 197/01 modificati; DPCM 8 luglio 2003).

I vincoli che riguardano la tutela di beni culturali e paesaggistici quali:

- immobili ed aree definite come beni culturali e paesaggistici sulla base del D.Lgs. 42/04 (vedi Decreto ex L. 1° giugno 1939 n. 1089 sulla tutela delle cose d'interesse artistico o storico del Ministero per i Beni Culturali e Ambientali relativo alla Villa Porro Lambertenghi notificato in data 22/03/1983).
- Le aree tutela di cui al D.Lgs. 42/04:
 - art. 142 comma c) fascia di rispetto dei fiumi e torrenti (150 m)

Si rimanda agli elaborati più specifici e ai contributi analitici della pianificazione sovraordinata già recepita negli elaborati.

6.9 Sistema insediativo

Il sistema insediativo del Comune si sviluppa lungo le strade provinciali S.P. n 19 e S.P. n. 27 e nella zone limitrofe per il centro di Cassina e si articola in alcuni centri minori quali: Monticello, Ronco Vecchio e altre case sparse nella parte nord e sud del territorio.

Mentre il centro di Ronco Vecchio risulta avere una connotazione sufficientemente marcata, il centro di Monticello risulta poco riconoscibile perché oramai assorbito dal *continuum* delle più recenti edificazioni. Tale conurbazione ha reso Cassina Rizzardi un paese “diffuso” sul piano urbanistico, mantenendo comunque preservati il centro di Ronco Vecchio.

Storicamente il Comune di Cassina Rizzardi, come testimoniato anche dai suoi edifici di epoca più antica, è nato dalla formazione di più nuclei agricoli sviluppatisi per le frazioni lungo gli assi delle attuali vie centrali del paese.

Un'altra peculiarità del comune va ricercato nella sua ruralità come manifestato dalla presenza alcune cascine più antiche sparsi sul territorio e in aree centrali del paese.

La morfologia territoriale ha, naturalmente, caratterizzato lo sviluppo insediativo del comune. Infatti, come si evince dall'estratto del catasto Teresiano del 1722, nell'area pianeggiante sono sorte le prime costruzioni collegate al resto del territorio mediante, quella che ancora oggi rappresentano gli assi viari principali di collegamento del centro. Già a quest'epoca si riscontra la presenza di alcune cascine distanziate dall'insediamento principale nelle quattro direzioni.

L'analisi del Sistema Insediativo ha prodotto una lettura puntuale di tutto l'edificato che si è tradotto in un censimento del singolo edificio. Tale lettura deriva in parte dai dati di rilevazione di studi precedenti ancorché imprecisi nella lettura definitiva; è conseguente che i risultati prodotti sono più che sufficienti per una programmazione di tipo urbanistico, ma risultano imprecisi per una lettura edilizia puntuale del sistema insediativo per il quale si auspica, nel prossimo futuro, la costituzione di un Dbase topografico a livello provinciale.

Va comunque considerato quanto sia importante una lettura di questo tipo che dovrà necessariamente approfondirsi nel tempo e mantenuta costantemente aggiornata per una corretta interpretazione, e preliminare per quella che dovrebbe ritenersi indispensabile per la costituzione del *Sistema Informativo Territoriale* di un comune come quello di Cassina Rizzardi.

Risultano pertanto necessarie alcune considerazioni preliminari riguardo ai termini utilizzati in sede di rilievo:

N° PIANI: dato oggettivo rilevato sul territorio e d esprime il numero di piani abitabili.

ALTEZZA VIRTUALE: altezza interpiano, assunta come valore di 3,00 m.

VOLUME VIRTUALE: n°piani * altezza virtuale.

SUPERFICIE COPERTA: dati oggettivi desunti in automazione da GIS e dal fotogrammetrico.

In considerazione delle volumetrie in atto, per quanto concerne il sistema insediativo abbiamo assunto come dato più realistico quello relativo alla volumetria virtuale, ancorché dato urbanistico e pertanto soggetto a margine di errore.

6.9.1 Indagine storica

Per quanto riguarda l'andamento del territorio comunale di Cassina Rizzardi, appare evidente la sua appartenenza alla fascia “pedecollinare”; i valori altimetrici variano dai 308 ai 330 s/m: quindi morbido

declivio, che, supportato dalla presenza di sufficienti sorgenti per l'approvvigionamento idrico, (Livescia e Lura) suggella senza dubbio la naturale vocazione a territorio agricolo. Tale è stato infatti il suo utilizzo fin dall'antichità.

L'uso agricolo di un territorio ne esalta le geometrie naturali e configura un paesaggio preciso e ritmato, testimone di vita e cultura basate su valori semplici, naturali e durevoli.

Un'ulteriore conferma è evidente nella lettura tipologica dei vecchi edifici.

La loro "misura" (cioè non solo i valori metrici, ma la proporzione tra lunghezze e altezze, tra pieni e vuoti, il ritmo costante, verticale o orizzontale, delle aperture) definisce con chiarezza la matrice agricola, il senso del risparmio delle superfici e dei volumi, il riutilizzo dei materiali. In una parola l'economia rurale.

Molti edifici ristrutturati o toccati da interventi successivi dichiarano nella scansione la loro origine di fienili o granai.

Ronco, ai confini con Bulgaro, ha mantenuto sostanzialmente l'aspetto tipologico rurale, anche se le manipolazioni e le superfetazioni (alcune ancora in atto) evidenziano ormai la perdita della matrice originaria, sopraffatta da un repentino adattamento a esigenze di vita diverse. Due edifici soltanto sono ancora leggibili nella loro prima strutturazione.

L'insediamento rurale della piana lombarda e della zona collinare, è costituito in generale dall'accorpamento di più cortili con la pianta a C, che si addossano gli uni agli altri con il minor consumo possibile di territorio: essi sono spesso anche comunicanti fra loro. Questi nuclei nascono sempre in prossimità di fonti dirette di approvvigionamento idrico (o dove sia possibile scavare pozzi senza grossi problemi); anche Cassina era ricca di pozzi, soprattutto a Monticello: due sono ancora utilizzabili. Spesso si costruisce un forno per la cottura del pane (Cassina ne possiede ancora tre) e il lavatoio.

Se la zona è pianeggiante, la casa rurale si affaccia direttamente sulla campagna; se il terreno è più articolato, essa viene edificata in una zona elevata e si collega ai campi con sentieri o strade a volte pavimentate con ciottoli.

In generale le corti agricole della nostra fascia si presentano di dimensioni modeste, ben esposte al sole.

La corte afferma una concezione dell'abitare rivolta quasi completamente verso il suo interno; oltre l'ingresso principale, spesso caratterizzato da un'apertura ad arco o un androne a volta, raramente esistono altri accessi; tale impostazione suggerisce immagini di raccoglimento, solidarietà e difesa da aggressioni esterne. Al suo interno si trova tutto ciò che può servire per il quotidiano svolgersi della vita.

Gli insediamenti abitativi originali nascono in quattro luoghi destinati poi a diventare poli di sviluppo, come Cassina e Monticello, a rimanere episodi isolati come Ronco, o addirittura a scomparire come Boffalora.

Identificata e precisata nel catasto teresiano era, oltre ai tre mulini, la consistenza del paese.

Le tipologie abitative si mantengono per diversi secoli, senza alterarsi nella sostanza neppure col mutare del tessuto sociale che le utilizza.

Mutano soltanto le dimensioni: col passare degli anni le case rurali diventano più estese, i soffitti più alti, le finestre più ampie, i ballatoi più lunghi. Ma la concezione architettonica di base è eguale.

Quando, alla fine dell'ottocento col diffondersi delle fabbriche e degli opifici compaiono le prime famiglie, spesso provenienti da "fuori", esse abitano nelle "cascine" (ovviamente) e mantengono i modi di vita della campagna; anche le piccole attività artigiane legate all'agricoltura, sia gestite in proprio, sia dipendenti dal "padrone", continueranno serenamente a coesistere nelle corti conservando vivacità e articolazione all'architettura e ai rapporti sociali.

È interessante notare come l'unico edificio di culto fosse allora la cappella vicina alla villa Porro-Lambertenghi, alla quale era collegata da una passerella-cavalcavia, che verrà poi demolita alla morte dell'ultimo rappresentante della nobile famiglia, momento dal quale la chiesina diventerà di proprietà comunale.

La viabilità consisteva in una serie di tracciati di importanza diversificata, atti a collegare la maggior parte dei campi coltivati, partendo dal tracciato più importante, che era quello di Fino-Appiano.

Col catasto ottocentesco (1850 circa) la situazione si evolve moderatamente; i tracciati viari rimangono sostanzialmente gli stessi, pur ampliandosi e precisandosi in alcuni particolari; gli insediamenti si accrescono di qualche aggiunta, soprattutto Cassina e Monticello.

Sempre intorno a Monticello, si rinforza la "circonvallazione". Gli edifici rurali a corte si ampliano con l'aggiunta di piccoli corpi porticati o chiusi (stalle) e caratterizzati al piano superiore dalla presenza della loggia: tipologia diffusissima e del tutto corretta nella campagna lombarda.

Il contadino costruisce secondo le proprie necessità immediate, senza prestare attenzione eccessiva agli sviluppi futuri: non ha spirito imprenditoriale, ma più spesso conservatore.

Le aggiunte sono generalmente precise in un rapporto quasi perfetto tra quantità e funzione e leggibili nella loro sequenza cronologica; per questo motivo le vecchie cascine esercitano su tutti un grande fascino; la loro crescita infatti, generata da un ritmo di pura necessità, senza concessioni al compiacimento e all'ostentazione, si avvicina all'architettura della natura, che costruisce sempre senza sprechi.

Anche a Cassina lo sviluppo è analogo: aggiunte diverse, ma concepite con la stessa antica legge del necessario, apportano consistenza al piccolo nucleo storico, addossandosi le une alle altre.

Le nuove corti sono più grandi nelle dimensioni e nelle proporzioni, come la bella "curt di Balditt" esempio classico di casa di ringhiera, concepita per un gruppo omogeneo e numeroso di famiglie.

Appaiono i nomi delle strade consorziali in terra battuta o con parti selciate con la "rizzada": strada del Rocco, del Moncucc, della Moja (il termine antico testimonia la presenza di territori ricchi di acque), il Viale, ecc.. La strada provinciale che da Casina giunge a Monticello e poi va ad Appiano, si addentra tra le corti del paese con percorso sinuoso.

Nulla o quasi cambia per Ronco, Boffalora e i mulini: il più grande, detto del Martelletto, continua a segnare il confine con Fino.

Col catasto di fine ottocento il territorio appare pervaso da una frenetica fase di mutazione: ancora ampliamenti di nuclei preesistenti, nuovi insediamenti (anche se sporadici) e soprattutto una frantumazione delle proprietà, in particolare intorno a Monticello. Evidentemente il cambiamento dell'assetto politico ha modificato in parte anche il tessuto sociale; le piccole proprietà si dividono ad ogni successione ereditaria, aumenta il numero delle strade e dei percorsi rurali.

Merita attenzione la bella costruzione neoclassica (anche se la tipologia è ridotta all'essenziale) eretta davanti al colle di Monticello, attualmente per metà di proprietà dell'Amministrazione Provinciale.

Anche la fontana per attingere l'acqua, posta sull'ala sinistra, è stata demolita: il muro porta tracce evidenti delle passate funzioni. Il fatto che la villa, arricchita da estesi rustici, sia in parte di pubblica proprietà, fa ben sperare in un recupero rispettoso dei dati autentici e privo di aggressività nei confronti della struttura, come si è invece realizzato nella parte privatizzata e frantumata in diverse proprietà.

Sempre a Monticello si era intanto costruita anche la villa Crespi, sulla sommità del colle, ora inserita tra le proprietà del Golf Club.

Tipico esempio dell'architettura borghese fra i due secoli, si impone serenamente al paesaggio circostante come riferimento qualificante.

Gli anni trascorrono lasciando segni graduali e non aggressivi sul territorio di Cassina.

Anche l'introduzione della filanda a vapore non impone alterazioni sostanziali; in Lombardia queste nuove strutture assorbono la manodopera maschile e femminile (anche infantile) ormai in eccesso rispetto ai bisogni della campagna.

A cavallo dei due secoli viene decisa la costruzione di una "bretella" viaria che, assorbendo il traffico della provinciale, alleggerisce il cuore del paese dalle percorrenze e lambisce appena la villa Porro-Lambertenghi, collegandosi più oltre alla strada che va a Monticello.

Per costruire la nuova strada si demoliscono alcuni rustici, i cui ultimi resti sono stati del tutto eliminati assai di recente.

Le due guerre e i rinnovamenti susseguenti non incidono in termini particolarmente drammatici sul territorio comunale.

I mutamenti più veloci, frequenti e veramente "mutanti" avvengono in questi ultimi vent'anni.

I fortissimi avanzamenti tecnologici e il miglioramento della qualità della vita lasciano testimonianze precise sul territorio. Se osserviamo le carte ricavate dai rilievi aerofotogrammetrici eseguiti dalla Regione Lombardia nel 1985, ci appare evidente come Cassina Rizzardi sia un paese sostanzialmente "moderno"; al di là dei modesti concentramenti dei nuclei storici, il resto dell'edificato appare distribuito quasi sempre per singole unità, secondo criteri di frantumazione del bene-terra del tutto "moderno" e giustificati solo dal desiderio di una vita privata improntata a riservatezza, quiete e magari isolamento.

Dopo secoli di vita prevalentemente comunitaria o patriarcale resa necessaria dalla povertà, la fragilità, il bisogno del numero di braccia indispensabili allo svolgimento delle attività agricole (cioè della sopravvivenza) e portatrici di un pensiero sociale di solidarietà, il popolo per lo più di origine contadina, instaura ora con la terra un nuovo rapporto: non più totale dipendenza (quasi schiavitù), ma libero godimento alla moda dei vecchi signori. Non più campi, ma giardini (ogni tanto un orto), non più vita collettiva, ma riserbo e lontananza. Il sogno di tutti è la villetta isolata con giardino, o al limite, a schiera.

Cassina Rizzardi è costellata di interventi di questo tipo.

Un discorso a parte merita l'insediamento del Golf Club che, precisandosi in un'operazione urbanistica qualificante, non può che innescare notevoli influssi di reciproca interazione tra il paese e il nuovo impianto calato in esso.

Lo sviluppo del paese a livello individuale e collettivo è un fatto quasi tangibile e comunque evidente.

Qualche turbolenza, peraltro controllabile, si è manifestata in anni non lontani, dopo la fase del boom nazionale.

Lo scotto pagato da Cassina fu la perdita definitiva di due vecchi nuclei rurali, la Boffalora e la Briccoletta; passate in proprietà all'Amministrazione Provinciale, ormai decrepite in alcune parti, furono prima evacuate e successivamente demolite per evitare l'innescarsi di episodi di occupazione abusiva che avrebbero provocato gravi problemi di incolumità fisica e possibili spunti di disturbo di una situazione di equilibrio sociale conquistato e difeso con impegno e costanza.

6.9.2 Carattere e tipologie del sistema insediativo

Come sopra descritto, il centro di Cassina Rizzardi è caratterizzato da due orditure urbane, un insediamento piuttosto compatto e aggregato per il centro storico, un insediamento piuttosto sparso con una area di media densità insediativa rappresentata dalla zona periferica. Esso è costituito prevalentemente da edifici con destinazione abitativa ma ospita anche contenuti di carattere commerciale (parrucchiera, piccoli alimentari, bar, ecc.).

Legato al tessuto più antico è il sistema dei servizi pubblici, i quali hanno trovato la loro collocazione nelle aree del nucleo (Municipio, posta, Chiese, ecc.).

Altro sistema insediativo riconoscibile è quello industriale-artigianale che risulta integrato e policentrico nel sistema residenziale con realtà industriali ormai radicate nel territorio che hanno prodotto un disegno del tessuto consolidato piuttosto variegato contribuendo in modo significativo alla frammentazione funzionale e alla cesura di tutto il territorio urbanizzato.

Infine, si delinea la zona quasi esclusivamente agricola, di carattere moderatamente estensivo, che occupa la maggior parte della superficie. Essa è riconoscibile e circoscrive il nucleo abitato consolidando e le frazioni esterne; l'immagine ben definita dell'abitato sotto il profilo paesaggistico e ambientale.

In allegato troviamo il censimento operato per tutto il sistema edificato.

Il PGT, dovendo perseguire la conservazione e la valorizzazione del patrimonio architettonico, artistico, storico ed ambientale nell'ambito del territorio comunale, deve tutelare quelli che sono i valori e le risorse naturali, i beni ambientali paesistici nonché i beni che costituiscono testimonianza materiale di civiltà come i centri storici, l'edilizia minore tradizionale, gli edifici che documentano un costume edilizio altamente qualificato.

Il PGT persegue inoltre il recupero, ad usi compatibili con la tipologia edilizia e con la destinazione di zona, degli edifici degradati e/o abbandonati. Gli Ambiti storici, sono da considerare come aree di intervento unitario, e la normativa con la relativa cartografia ha la finalità di favorire:

- Il censimento dei valori storico-ambientali e degli elementi architettonici di particolare rilievo;
- La classificazione degli edifici secondo la loro rilevanza architettonico-ambientale e le loro categorie tipologiche;
- L'individuazione di spazi ed elementi da assoggettare a particolari vincoli di tutela;
- L'analisi delle singole funzioni, e la verifica del loro grado di compatibilità;
- L'indicazione degli interventi urbanistico-edilizi più idonei e le modalità di intervento;
- La dotazione di aree pubbliche, possibilmente promuovendone il miglioramento qualitativo e l'ampliamento.

Sono stati rilevati tutti gli edifici (rilievo fotografico) con compilazione di scheda delle parti/elementi architettonici, decorative e pittoriche di particolare pregio storico e ambientale esistenti in edifici anche non vincolati, per i quali in seguito si individuerà la tipologia di intervento.

In sede di rilievo sul territorio per ogni edificio rilevato si è quindi definito il *tipi edilizio*, il loro *valore e classificazione* (che indirizzerà gli interventi futuri e l'impianto normativo), per una lettura puntuale anche sul piano architettonico del tessuto edilizio esistente con riferimento alle caratteristiche puramente dimensionali dell'unità (volume, n. piani e superficie coperta).

Dalle letture effettuate è risultato che il grado di manutenzione è in alcuni casi compromesso e, in altri casi, gli edifici si trovano in stato di degrado o abbandono. In generale si denota una discreta cura nel rapporto

tra spazio pubblico e privato soprattutto per quanto riguarda le facciate degli edifici, tranne in casi sporadici, ma anche una scarsa attenzione agli spazi interni alle corti soprattutto nella pavimentazione e nell'arredo.

Da rilevare negativamente, in alcune ristrutturazione avvenute negli anni scorsi, una scarsa attenzione agli aspetti formali di lettura storico architettonica e paesaggistica e degli elementi meritevoli di essere preservati e mantenuti alla memoria futura. Tali interventi hanno spesso “annullato” ogni caratteristica meritevole di salvaguardia e caratterizzante di un’epoca.

La presenza di diversi edifici all’interno del nucleo non ancora ristrutturati e disabitati, denotano un potenziale ancora piuttosto elevato di questi spazi a prevalente uso abitativo. Ciò è anche testimonianza del fatto che il “recupero” del nucleo non è ancora abbastanza diffuso da poter migliorare la qualità abitativa della zona.

6.9.3 Zone produttive

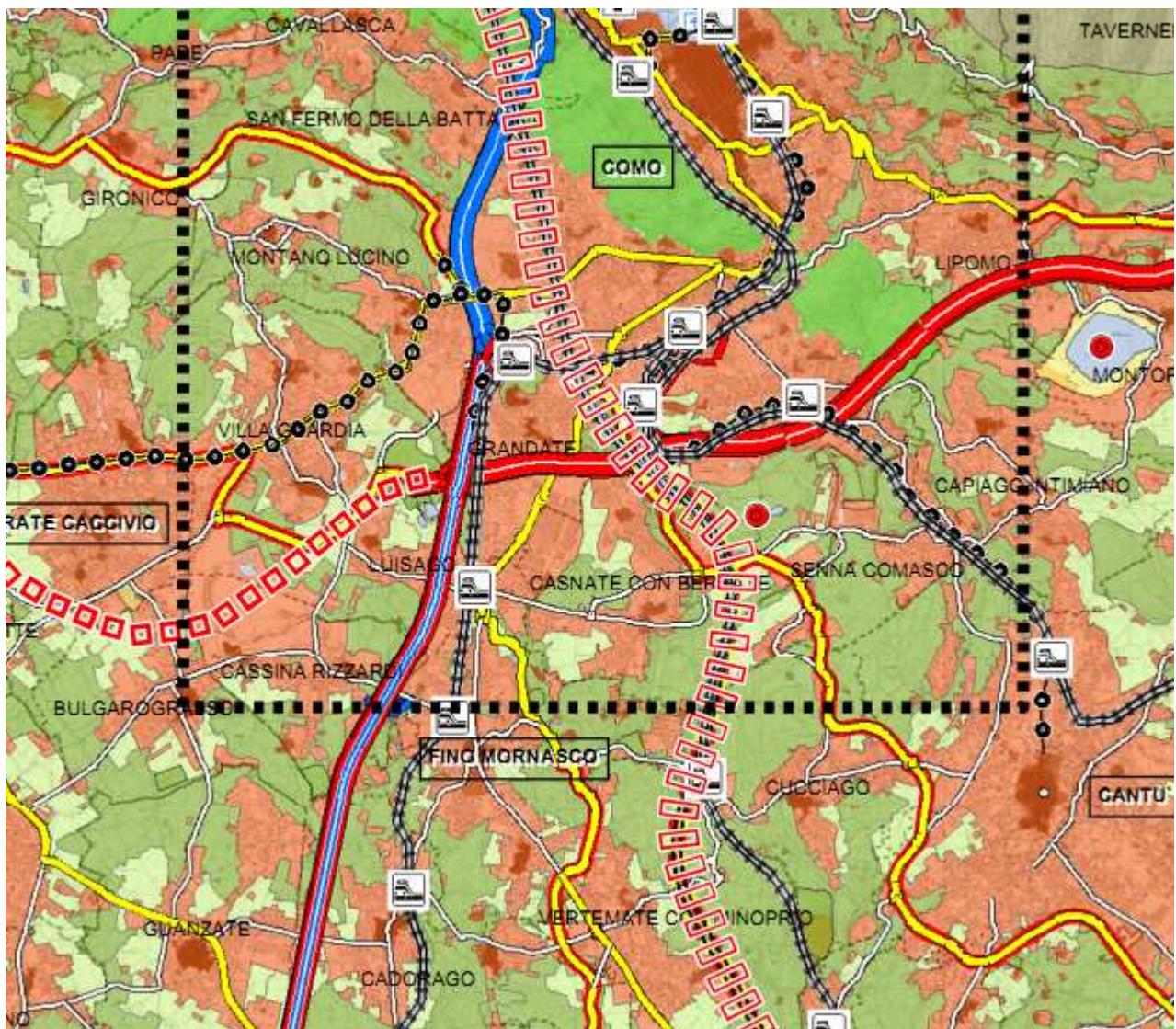
Le aree adibite ad attività produttive sono nella media provinciale per ambiti territoriali di questa zona pedemontana; sono pressochè concentrate nell’area nord del paese a confine con Luisago.

Esse si sono sviluppate, già dai primi insediamenti, a nord del nucleo storico attestandosi sulle vie di comunicazione principale.

Oggi si evidenzia, in alcuni casi, una lieve incongruenza determinata più da aspetti di carattere formale e di impatto sulla “convivenza” con il tessuto residenziale. Tale criticità si evidenzia soprattutto sul piano viabilistico che a contribuito alla ricerca di alternative progettuali declinate negli elaborati di PGT.

6.10 Sistema infrastrutturale e della mobilità

L’infrastruttura principale di collegamento di Cassina Rizzardi è la strada provinciale di fatto i collegamenti e l’accessibilità alle infrastrutture più importanti sono poste nelle immediate vicinanze: collegamento con A9 (casello di Fino Mornasco), Ferrovie Nord Milano (stazioni di Fino Mornasco, Luisago, Grandate, Cadorago), trasporto su gomma.



Mobilità

- Autostrade e superstrade in progetto
- Autostrade e superstrade esistenti
- Autostrade e Superstrade in riqualifica
- Strade principali in progetto
- Strade principali esistenti
- Strade secondarie esistenti
- Coll.ti CO - VA e Albese S.S. 36
- Tracciati da definire
- Stazioni ferroviarie
- Ferrovie esistenti
- Ferrovie in PROGETTO
- Metrotramvia in PROGETTO
- Ferrovie in PROGETTO
- ⊕ Imbarcaderi e pontili
- Collegamenti rapidi
- Battelli
- Traghetti
- Idroscalo internazionale di Como
- Aereoporto di Verzago

Aree protette

- Siti di importanza comunitaria
- Riserve Naturali
- Parchi Regionali

Rete ecologica

- Ambiti di massima naturalità
- Elementi costitutivi fondamentali della rete ecologica
- Aree Tampone della rete ecologica

Sistema insediativo

- Centri storici e nuclei di antica formazione
- Aree urbanizzate esistenti e previste (P.R.G. Vigenti)
- Confini Provinciali
- Confini comunali
- COMO Centri di rilevanza sovracomunale
- Poli fieristici
- Area urbana di Como (Tavola C2)

6.11 Piano Territoriale Regionale (PTR)

Il Piano Territoriale Regionale

“costituisce atto fondamentale di indirizzo, agli effetti territoriali, della programmazione di settore della Regione, nonché di orientamento della programmazione e pianificazione territoriale dei comuni e delle province.” (cfr. art. 19 L.r. 12/05).

Il PTR, infatti,

“costituisce il quadro di riferimento per la valutazione di compatibilità degli atti di governo del territorio di comuni, [...].” (cfr. cpv. 1 art. 20 L.r. 12/05)

al fine di conseguire gli obiettivi fissati nel piano, salvaguardandone i limiti di sostenibilità previsti.

Le previsioni del PTR riguardano opere infrastrutturali e di potenziamento e adeguamento di linee di comunicazione e del sistema della mobilità, individuazione dei poli di sviluppo, delle zone di preservazione e salvaguardia ambientale, espressamente qualificate quali obiettivi prioritari di interesse regionale e sovraregionale.

Tali previsioni hanno prevalenza sulle disposizioni dei Piani Territoriali di Coordinamento dei Parchi Regionali, di cui alla L.r. 86/1983, sul Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e sul Piano di Governo del Territorio comunale. Come previsto dall'art. 5 L.r. 12/05 sulle aree interessate da queste previsioni del PTR vige valore di vincolo conformativo della proprietà. Per questo motivo diventa indispensabile recepire all'interno dello strumento di pianificazione locale le prescrizioni e gli obiettivi prefissati a scala regionale.

IL PTR della Lombardia è stato approvato dalla Giunta Regionale con DGR n. 6447 del 16 gennaio 2008. La predisposizione del Piano è formalmente iniziata a dicembre 2005 e si è conclusa a gennaio 2010 per la definizione degli obiettivi e dei contenuti; tale percorso ha portato all'adozione con D.c.r. del 30 luglio 2009 n. VIII/874 (*BURL n. 34 1°S.S. del 25 agosto 2009*) e all'approvazione finale con D.c.r. del 19 gennaio 2010 n. VIII/951 (*BURL n. 6 3°S.S. del 11 febbraio 2010*).

Il PTR ha acquisito piena efficacia dal 17 febbraio 2010, ai termini dell'art. 21 della L.R. n. 12/2005.

Con riferimento alla relazione formale tra PGT e il quadro di riferimento regionale (apparato normativo e PTR), si fa riferimento alla dGR 8138/08 (*BURL n. 42 del 13/10/2008 S.O.*) e all'avvenuto aggiornamento del Piano Territoriale Regionale, approvato con dCR 276/2011.

6.11.1 Macro obiettivi e obiettivi del PTR

All'interno del Documento di piano del PTR della Lombardia si individuano tre macro obiettivi quali basi delle politiche territoriali lombarde per il perseguitamento dello sviluppo sostenibile, che concorrono al miglioramento della vita dei cittadini:

- rafforzare la competitività dei territori della Lombardia;
- riequilibrare il territorio lombardo;
- proteggere e valorizzare le risorse della regione;

Essi derivano dagli obiettivi di sostenibilità della Comunità Europea: coesione sociale ed economica, conservazione delle risorse naturali e del patrimonio culturale, competitività equilibrata dei territori.

Proteggere e valorizzare le risorse della Regione

Riequilibrare il territorio lombardo

Rafforzare la competitività dei territori della Lombardia

1	Favorire, come condizione necessaria per la valorizzazione dei territori, l'innovazione, lo sviluppo della conoscenza e la sua diffusione: <ul style="list-style-type: none"> - in campo produttivo (agricoltura, costruzioni e industria) e per ridurre l'impatto della produzione sull'ambiente - nella gestione e nella fornitura dei servizi (dalla mobilità ai servizi) - nell'uso delle risorse e nella produzione di energia - e nelle pratiche di governo del territorio, prevedendo processi partecipativi e diffondendo la cultura della prevenzione del rischio. 		
2	Favorire le relazioni di lungo e di breve raggio, tra i territori della Lombardia e tra il territorio regionale e l'esterno, intervenendo sulle reti materiali (infrastrutture di trasporto e reti tecnologiche) e immateriali (sistema delle fiere, sistema delle università, centri di eccellenza, network culturali), con attenzione alla sostenibilità ambientale e all'integrazione paesaggistica		
3	Assicurare, a tutti i territori della regione e a tutti i cittadini, l'accesso ai servizi pubblici e di pubblica utilità, attraverso una pianificazione integrata delle reti della mobilità, tecnologiche, distributive, culturali, della formazione, sanitarie, energetiche e dei servizi		
4	Perseguire l'efficienza nella fornitura dei servizi pubblici e di pubblica utilità, agendo sulla pianificazione integrata delle reti, sulla riduzione degli sprechi e sulla gestione ottimale del servizio		
5	Migliorare la qualità e la vitalità dei contesti urbani e dell'abitare nella sua accezione estensiva di spazio fisico, relazionale, di movimento e identitaria (contesti multifunzionali, accessibili, ambientalmente qualificati e sostenibili, paesaggisticamente coerenti e riconoscibili) attraverso: <ul style="list-style-type: none"> - la promozione della qualità architettonica degli interventi - la riduzione del fabbisogno energetico degli edifici - il recupero delle aree degradate - la riqualificazione dei quartieri di ERP - l'integrazione funzionale - il nequilibrio tra aree marginali e centrali - la promozione di processi partecipativi 		
6	Porre le condizioni per un'offerta adeguata alla domanda di spazi per la residenza, la produzione, il commercio, lo sport e il tempo libero, agendo prioritariamente su contesti da riqualificare o da recuperare e riducendo il ricorso all'utilizzo di suolo libero		
7	Tutelare la salute del cittadino, attraverso il miglioramento della qualità dell'ambiente, la prevenzione e il contenimento dell'inquinamento delle acque, acustico, dei suoli, elettromagnetico, luminoso e atmosferico		
8	Perseguire la sicurezza dei cittadini rispetto ai rischi derivanti dai modi di utilizzo del territorio, agendo sulla prevenzione e diffusione della conoscenza del rischio (idrogeologico, sismico, industriale, tecnologico, derivante dalla mobilità, dagli usi del sottosuolo, dalla presenza di manufatti, dalle attività estrattive), sulla pianificazione e sull'utilizzo prudente e sostenibile del suolo e delle acque		
9	Assicurare l'equità nella distribuzione sul territorio dei costi e dei benefici economici, sociali ed ambientali derivanti dallo sviluppo economico, infrastrutturale ed edilizio		
10	Promuovere l'offerta integrata di funzioni turistico-ricreative sostenibili, mettendo a sistema le risorse ambientali, culturali, paesaggistiche e agroalimentari della regione e diffondendo la cultura del turismo non invasivo		
11	Promuovere un sistema produttivo di eccellenza attraverso: <ul style="list-style-type: none"> - il rilancio del sistema agroalimentare come fattore di produzione ma anche come settore turistico, privilegiando le modalità di coltura a basso impatto e una fruizione turistica sostenibile - il miglioramento della competitività del sistema industriale tramite la concentrazione delle risorse su aree e obiettivi strategici, privilegiando i settori a basso impatto ambientale - lo sviluppo del sistema fieristico con attenzione alla sostenibilità 		

Proteggere e valorizzare le risorse della Regione

Riequilibrare il territorio lombardo

Rafforzare la competitività dei territori della Lombardia

12	Valorizzare il ruolo di Milano quale punto di forza del sistema economico, culturale e dell'innovazione e come competitore a livello globale	■	■	■
13	Realizzare, per il contenimento della diffusione urbana, un sistema policentrico di centralità urbane compatte ponendo attenzione al rapporto tra centri urbani e aree meno dense, alla valorizzazione dei piccoli centri come strumenti di presidio del territorio, al miglioramento del sistema infrastrutturale, attraverso azioni che controllino l'utilizzo estensivo di suolo	■	■	■
14	Riequilibrare ambientalmente e valorizzare paesaggisticamente i territori della Lombardia, anche attraverso un attento utilizzo dei sistemi agricolo e forestale come elementi di ricomposizione paesaggistica, di rinaturalizzazione del territorio, tenendo conto delle potenzialità degli habitat	■	■	■
15	Supportare gli Enti Locali nell'attività di programmazione e promuovere la sperimentazione e la qualità programmatica e progettuale, in modo che sia garantito il perseguitamento della sostenibilità della crescita nella programmazione e nella progettazione a tutti i livelli di governo	■	■	■
16	Tutelare le risorse scarse (acqua, suolo e fonti energetiche) indispensabili per il perseguitamento dello sviluppo attraverso l'utilizzo razionale e responsabile delle risorse anche in termini di risparmio, l'efficienza nei processi di produzione ed erogazione, il recupero e il riutilizzo dei territori degradati e delle aree dismesse, il riutilizzo dei rifiuti	■	■	■
17	Garantire la qualità delle risorse naturali e ambientali, attraverso la progettazione delle reti ecologiche, la riduzione delle emissioni climalteranti ed inquinanti, il contenimento dell'inquinamento delle acque, acustico, dei suoli, elettromagnetico e luminoso, la gestione idrica integrata	■	■	■
18	Favorire la graduale trasformazione dei comportamenti, anche individuali, e degli approcci culturali verso un utilizzo razionale e sostenibile di ogni risorsa, l'attenzione ai temi ambientali e della biodiversità, paesaggistici e culturali, la fruizione turistica sostenibile, attraverso azioni di educazione nelle scuole, di formazione degli operatori e di sensibilizzazione dell'opinione pubblica	■	■	■
19	Valorizzare in forma integrata il territorio e le sue risorse, anche attraverso la messa a sistema dei patrimoni paesaggistico, culturale, ambientale, naturalistico, forestale e agroalimentare e il riconoscimento del loro valore intrinseco come capitale fondamentale per l'identità della Lombardia	■	■	■
20	Promuovere l'integrazione paesistica, ambientale e naturalistica degli interventi derivanti dallo sviluppo economico, infrastrutturale ed edilizio, tramite la promozione della qualità progettuale, la mitigazione degli impatti ambientali e la migliore contestualizzazione degli interventi già realizzati	■	■	■
21	Realizzare la pianificazione integrata del territorio e degli interventi, con particolare attenzione alla rigorosa mitigazione degli impatti, assumendo l'agricoltura e il paesaggio come fattori di qualificazione progettuale e di valorizzazione del territorio	■	■	■
22	Responsabilizzare la collettività e promuovere l'innovazione di prodotto e di processo al fine di minimizzare l'impatto delle attività antropiche sia legate alla produzione (attività agricola, industriale, commerciale) che alla vita quotidiana (mobilità, residenza, turismo)	■	■	■
23	Gestire con modalità istituzionali cooperative le funzioni e le complessità dei sistemi transnazionali attraverso il miglioramento della cooperazione	■	■	■
24	Rafforzare il ruolo di "Motore Europeo" della Lombardia, garantendo le condizioni per la competitività di funzioni e di contesti regionali forti	■	■	■

■ Legame principale con il macro-obiettivo ■ Legame con il macro-obiettivo

I 24 obiettivi tematici vengono declinati secondo due punti di vista, tematico e territoriale (cfr. pag. 62 - 75 del Documento di piano del PTR) da perseguire per concretizzare il costante miglioramento della qualità della vita dei cittadini.

6.11.2 Gli ambiti e le aree di intervento, gli obiettivi tematici e i sistemi territoriali

Gli obiettivi vengono articolati secondo i seguenti tematismi:

AMBIENTE (aria e fattori climatici, acqua, suolo, flora, fauna e biodiversità, rumore, radiazioni)

- 1) TM 1.1 - Migliorare la qualità dell'aria e ridurre le emissioni climalteranti ed inquinanti (ob. PTR 1, 5, 7, 17):

- 2) TM 1.2 Tutelare e promuovere l'uso razionale delle risorse idriche, con priorità per quelle potabili, per assicurare l'utilizzo della "risorsa acqua" di qualità, in condizioni ottimali (in termini di quantità e di costi sostenibili per l'utenza) e durevoli (ob. PTR 3, 4, 7, 16, 17, 18).
- 3) TM 1.3 Mitigare il rischio di esondazione (ob. PTR 8, 14, 17).
- 4) TM 1.4 Perseguire la riqualificazione ambientale dei corsi d'acqua (ob. PTR 8, 14, 16, 17).
- 5) TM 1.5 Promuovere la fruizione sostenibile ai fini turistico-ricreativi dei corsi d'acqua (ob. PTR 7, 10, 15, 16, 17, 19, 21):
- 6) TM 1.6 garantire la sicurezza degli sbarramenti e dei bacini di accumulo di competenza regionale, assicurare la pubblica incolumità delle popolazioni e la protezione dei territori posti a valle delle opere (ob. PTR 4, 8).
- 7) TM 1.7 Difendere il suolo e la tutela dal rischio idrogeologico e sismico (ob. PTR 1, 8, 15).
- 8) TM 1.8 Prevenire i fenomeni di erosione, deterioramento e contaminazione dei suoli (ob. PTR 7, 8, 13, 16, 17).
- 9) TM 1.9 Tutelare e aumentare la biodiversità, con particolare attenzione per la flora e la fauna minacciate (ob. PTR 14, 17, 19).
- 10) TM 1.10 Conservare e valorizzare gli ecosistemi e la rete ecologica regionale (ob. PTR 9, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 23, 24).
- 11) TM 1.11 Coordinare le politiche ambientali e di sviluppo rurale (ob. PTR 11, 14, 19, 21, 22).
- 12) Valorizzare il ruolo di Milano quale punto di forza del sistema economico, culturale e dell'innovazione e come competitore a livello globale
- 13) TM 1.12 Prevenire, contenere e abbattere l'inquinamento acustico (ob. PTR 1, 2, 5, 7, 17, 18, 20, 22).
- 14) TM 1.13 Prevenire, contenere e abbattere l'inquinamento elettromagnetico e luminoso (ob. PTR 1, 2, 5, 7, 8, 11, 15, 17, 20, 22).
- 15) TM 1.14 Prevenire e ridurre l'esposizione della popolazione al radon indoor (ob. PTR 5, 7, 8).

ASSETTO TERRITORIALE (infrastrutture e mobilità, diffusione urbana, utilizzo del suolo, rifiuti, reti commerciali).

- 16) TM 2.1 Intervenire sul sistema delle infrastrutture di collegamento affinché permettano l'accesso ai poli regionali e favoriscano le relazioni con l'esterno da tutto il territorio lombardo, attraverso un'effettiva integrazione con la rete europea e tra reti lunghe e reti brevi. Utilizzare le opportunità della maglia infrastrutturale per incentivare la creazione di un sistema policentrico, favorendo l'accessibilità ai poli principali, tra poli secondari e tra aree periferiche (ob. PTR 2, 3, 13, 20, 23, 24).
- 17) TM 2.2 Ridurre i carichi di traffico nelle aree congestionate (ob. PTR 3, 4, 5, 7, 13, 18, 22).
- 18) TM 2.3 Garantire un servizio di trasporto pubblico locale di qualità (ob. PTR 2, 3, 4, 5, 7, 17, 18, 22).
- 19) TM 2.4 Mettere in atto politiche di innovazione a lungo termine nel campo nella mobilità (ob. PTR 1, 3, 4, 5, 7, 17, 21, 22, 24).
- 20) TM 2.5 Garantire l'accesso alle reti tecnologiche e delle nuove telecomunicazioni a tutto il territorio, in particolare alle aree meno accessibili (ob. PTR 1, 2, 3, 4, 7, 20, 21).

- 21) TM 2.6 Promuovere la pianificazione integrata delle reti infrastrutturali e una progettazione che integri paesisticamente e ambientalmente gli interventi infrastrutturali (ob. PTR 7, 9, 13, 14, 15, 20, 21, 24).
- 22) TM 2.7 Migliorare i servizi di gestione e di recupero dei rifiuti, senza pregiudicare la qualità dell'ambiente (ob. PTR 1, 4, 7, 9, 16, 17, 18, 22).
- 23) TM 2.8 Ridurre la produzione e la nocività dei rifiuti, in particolare alla fonte (ob. PTR 1, 11, 16, 18, 22).
- 24) TM 2.9 Intervenire sulla capacità del sistema distributivo di organizzare il territorio affinché non si creino squilibri tra polarità, abbandono dei centri minori e aumento della congestione lungo le principali direttrici commerciali (ob. PTR 5, 6, 9, 13, 20, 21, 22).
- 25) TM 2.10 Perseguire la riqualificazione e la qualificazione dello sviluppo urbano (ob. PTR 5, 6, 9, 13, 14, 15, 16, 20).
- 26) TM 2.11 Perseguire il riassetto del sistema urbano lombardo (utilizzando le principali infrastrutture previste come opportunità), rafforzare i grandi poli urbani esterni senza pregiudicare il ruolo di Milano come principale centro del nord Italia e dei piccoli centri come strumenti di presidio del territorio (ob. PTR 2, 3, 5, 6, 12, 13, 21, 24).
- 27) TM 2.12 Garantire un'equilibrata dotazione di servizi nel territorio e negli abitati al fine di permetterne la fruibilità da parte di tutta la popolazione, garantendo ai comuni marginali un adeguato accesso ai servizi per arrestarne e ridurne l'emarginazione (ob. PTR 1, 2, 3, 9, 13).
- 28) TM 2.13 Contenere il consumo di suolo (ob. PTR 2, 5, 6, 13, 14, 21).
- 29) TM 2.14 Garantire la qualità progettuale e la sostenibilità ambientale degli insediamenti (ob. PTR 1, 5, 15, 16, 20, 21, 22).
- 30) TM 2.15 Valorizzare e riqualificare le aree di particolare pregio (Navigli e Mincio) (ob. PTR 1, 2, 14, 19, 20, 21, 22).
- 31) TM 2.16 Contenere i costi ambientali e sociali nei processi di infrastrutturazione del sottosuolo (ob. PTR 1, 2, 3, 4, 8, 21).
- 32) TM 2.17 Realizzare un servizio di trasporto pubblico d'eccellenza e sviluppare forme di mobilità sostenibile (ob. PTR 1, 2, 4, 7, 10, 17, 18, 22).
- 33) TM 2.18 Riorganizzare il sistema delle merci per uno sviluppo del settore più sostenibile (ob. PTR 2, 7, 17, 22).
- 34) TM 2.19 Sviluppare l'Infrastruttura per l'informazione territoriale (IIT) (ob. PTR 1, 15).

ASSETTO ECONOMICO/PRODUTTIVO (energia, agricoltura, industria, turismo, competitività, fiere).

- 35) TM 3.1 Realizzare interventi per la promozione, anche a livello prototipale, di esperienze per lo sfruttamento di energie rinnovabili e pulite e dei combustibili a basso impatto ambientale, per diffonderne più capillarmente l'impiego sul territorio e per ridurre gli impatti ambientali e paesaggistici in campo energetico (ob. PTR 1, 4, 7, 9, 11, 15, 16, 17, 18, 21, 22).
- 36) TM 3.2 Riorganizzare il sistema energetico lombardo tenendo conto della salvaguardia della salute della cittadinanza e degli aspetti sociali, occupazionali, di tutela dei consumatori più deboli e migliorare l'informazione alla cittadinanza sul tema energetico (ob. PTR 3, 4, 7, 9, 16, 21).

- 37) TM 3.3 Incentivare il risparmio e l'efficienza energetica, riducendo la dipendenza energetica della Regione (ob. PTR 1, 3, 4, 5, 9, 11, 16, 17, 18, 21, 22).
- 38) TM 3.4 Migliorare la competitività del sistema agroalimentare e le politiche di innovazione (ob. PTR 1, 11, 22, 24).
- 39) TM 3.5 Valorizzare la produzione agricola ad elevato valore aggiunto (ob. PTR 8, 10, 11, 14, 18, 19, 22).
- 40) TM 3.6 Sostenere le pratiche agricole a maggiore compatibilità ambientale e territoriale, riducendo l'impatto ambientale dell'attività agricola, in particolare di carattere intensivo (ob. PTR 1, 6, 8, 11, 17, 21, 22).
- 41) TM 3.7 Migliorare la sostenibilità ambientale del sistema delle imprese lombarde (ob. PTR 1, 7, 11, 17, 22, 24).
- 42) TM 3.8 Migliorare la competitività del sistema industriale lombardo (ob. PTR 1, 2, 3, 11, 22, 23, 24).
- 43) TM 3.9 Garantire una maggiore sicurezza dal rischio industriale e prevenire i rischi tecnologici (ob. PTR 1, 7, 8, 9, 11, 15).
- 44) TM 3.10 Completare la programmazione per il comparto estrattivo (cave e miniere) assicurando la fornitura di inerti nel settore delle costruzioni e per le opere pubbliche (ob. PTR 16, 18, 19, 20, 21, 22).
- 45) TM 3.11 Incentivare uno sviluppo imprenditoriale nelle aree a vocazione turistica, che valorizzi le risorse nell'ottica del turismo sostenibile, favorendo la convergenza negli obiettivi e nell'attuazione degli interventi (ob. PTR 10, 11, 15, 18, 19, 22, 24).
- 46) TM 3.12 Potenziare lo sviluppo turistico sostenibile su tutto il territorio lombardo ed in particolare nelle aree protette e di Rete Natura 2000 (ob. PTR 2, 10, 11, 15, 18, 19, 21, 22, 24).
- 47) TM 3.13 promuovere i centri di ricerca pubblici e privati presenti sul territorio lombardo come fattore di competitività della Regione (ob. PTR 1, 11, 15, 24).
- 48) TM 3.14 promuovere una rete distributiva sostenibile, che possa contribuire al miglioramento della competitività del territorio (ob. PTR 1, 2, 3, 5, 6, 13, 20, 21, 22, 24).
- 49) TM 3.15 promuovere, sviluppare e qualificare il Sistema fieristico lombardo (ob. PTR 2, 9, 10, 11, 12, 13, 19, 24).

PAESAGGIO E PATRIMONIO CULTURALE

- 50) TM 4.1 Valorizzare, anche attraverso la conoscenza e il riconoscimento del valore, il patrimonio culturale e paesaggistico, in quanto identità del territorio lombardo, e ricchezza e valore prioritario in sé, ponendo attenzione non solo ai beni considerati isolatamente, ma anche al contesto storico e territoriale di riferimento (ob. PTR 1, 5, 14, 15, 18, 19, 20, 22).
- 51) TM 4.2 Migliorare la qualità, la quantità e la fruizione dei servizi culturali offerti al pubblico e valorizzare i contesti territoriali di riferimento (ob. PTR 3, 5, 10, 12, 14, 15, 19, 24).
- 52) TM 4.3 Sensibilizzare rispetto ai temi ambientali e del patrimonio culturale, anche nella loro fruizione turistica, e avviare procedure di partecipazione del pubblico e degli amministratori pubblici alla definizione delle politiche paesaggistiche al fine di meglio interpretare il rapporto identitario fra i cittadini e il loro patrimonio paesaggistico culturale (ob. PTR 1, 5, 10, 14, 15, 18, 19, 22).

- 53) TM 4.4 promuovere l'integrazione delle politiche per il patrimonio paesaggistico e culturale negli strumenti di pianificazione urbanistico/territoriale degli Enti Locali, al fine di conoscere, tutelare e valorizzare i caratteri identitari dei rispettivi territori, con l'applicazione sistematica di modalità di progettazione integrata che assumano la qualità paesistica-culturale e la tutela delle risorse naturali come criterio prioritario e opportunità di qualificazione progettuale (ob. PTR 1, 5, 12, 14, 15, 18, 19, 20, 21, 22).
- 54) TM 4.5 Riconoscere e valorizzare il carattere trasversale delle politiche inerenti il paesaggio e il loro carattere multifunzionale, con riferimento sia ai settori di potenziale rapporto sinergico (cultura, agricoltura, ambiente, turismo), sia a quei settori i cui interventi presentano un forte impatto sul territorio (infrastrutture, opere pubbliche, commercio, industria) e che possono ottenere un migliore inserimento ambientale e consenso sociale integrando i propri obiettivi con gli obiettivi di valorizzazione paesaggistica del contesto (ob. PTR 5, 10, 12, 13, 14, 18, 19, 20, 21, 22, 24).
- 55) TM 4.6 Riqualificare e recuperare dal punto di vista paesaggistico le aree degradate o compromesse e mettere in campo azioni utili ad impedire o contenere i processi di degrado e compromissione in corso o prevedibili (ob. PTR 5, 6, 8, 10, 13, 15, 16, 19, 20).
- 56) TM 4.7 Promuovere interventi di turismo culturale e marketing territoriale al fine di valorizzare anche economicamente gli interventi su Beni, Servizi e Attività culturali, evitando che le strutture connesse alle attività turistiche (alberghi, strutture per il tempo libero, ecc.) siano realizzate assecondando programmi di sfruttamento immediato delle risorse, ma secondo una prospettiva di lungo periodo attenta a non compromettere le attrattive paesaggistiche e culturali in quanto ricchezza collettiva da conservare nella sua integrità e potenzialità turistica (ob. PTR 2, 5, 10, 14, 15, 18, 19, 22, 24).

ASSETTO SOCIALE

- 57) TM 5.1 Adeguare le politiche abitative alla crescente vulnerabilità sociale di strati di popolazione sempre più vasti (ob. PTR 1, 3, 5, 6, 15).
- 58) TM 5.2 Incentivare l'integrazione di alcune fasce sociali a rischio di marginalizzazione (ob. PTR 1, 3, 4, 5, 6, 15).
- 59) TM 5.3 Realizzare interventi di edilizia residenziale pubblica nei capoluoghi di Provincia e nei Comuni a fabbisogno abitativo elevato, rivitalizzando il contesto urbano ed il tessuto sociale (ob. PTR 1, 3, 5, 6, 12, 15).
- 60) TM 5.4 promuovere l'innovazione come strumento per la sensibilizzazione sulle tematiche ambientali e sociali nel campo dell'edilizia e per la promozione di interventi residenziali di tipo innovativo, che consentano la qualità relazionale tra gli utenti e la loro sicurezza, anche attraverso la razionalizzazione dei servizi (ob. PTR 1, 3, 4, 5, 6, 13, 15, 16, 17, 18, 20, 22, 24).
- 61) TM 5.5 Garantire parità d'accesso a servizi di qualità a tutti i cittadini (ob. PTR 1, 3, 9).
- 62) TM 5.6 Incentivare comportamenti che riducano il rischio derivante ai cittadini da un cattivo utilizzo del mezzo di trasporto privato (ob. PTR 4, 7, 8).
- 63) TM 5.7 Aumentare la sicurezza e la salute dei lavoratori sui luoghi di lavoro (ob. PTR 4, 7, 8).
- 64) TM 5.8 Potenziare le opportunità di accesso dei giovani alla "vita attiva" (casa, lavoro..) (ob. PTR 1, 3, 5, 6, 10).

Per l'approfondimento dei tematismi e delle azioni si rimanda al Documento di piano del PTR.

I sistemi sono: Sistema Metropolitano, Montagna, Sistema Pedemontano, Laghi, Pianura Irrigua, Fiume Po e Grandi Fiumi di pianura.

Il comune di Cassina Rizzardi si inserisce nel *Sistema Territoriale Pedemontano* nel quale, all'interno dell'analisi SWOT, si individuano tra i punti di forza la presenza di elementi fondamentali e strutturanti della rete ecologica regionale, la presenza nel territorio collinare di ricchezze paesaggistiche e panorami da località facilmente accessibili anche in funzione di una certa attrattiva turistica. Tra i punti di debolezza si riscontrano, tuttavia, la dispersione degli insediamenti residenziali e produttivi, con marcata tendenza alla polverizzazione insediativa e saldatura urbana lungo le grandi direttrici del traffico e conseguente congestione da traffico veicolare.

Si riscontra inoltre a livello infrastrutturale una debolezza dei collegamenti Est-Ovest. Il fenomeno di conurbazione ha come conseguenza prodotto un forte consumo di suolo annullando di fatto le unità tipologiche del paesaggio e degli spazi aperti. Unitamente si riscontrano elevati livelli di inquinamento atmosferico ed acustico nonché, inquinamento idrico e delle falde

Da rilevare la scarsa attenzione alla qualità architettonica al rapporto con il contesto sia per gli interventi di nuova edificazione sia per quelli di recupero.

6.11.3 Orientamento per l'assetto del territorio regionale

Sistema rurale-paesistico-ambientale

Il PTR orienta la pianificazione regionale a partire dal sistema rurale-paesistico-ambientale ovvero dallo spazio non costruito da non considerare quale "spazio libero" disponibile per altri usi ma uno spazio con delle proprie caratteristiche da disciplinare e governare. Tale sistema fornisce indicazioni per gli altri strumenti urbanistici di livello inferiore ed è suddiviso in diversi ambiti quali:

- a) ambiti destinati all'attività agricola (fornisce indirizzi alle Province per la stesura del PTCP);
- b) ambiti a prevalente valenza ambientale e naturalistica (zone di salvaguardia);
- c) ambiti di valenza paesistica (nel Piano del Paesaggio Lombardo sono indicate strategie per la salvaguardia di determinati beni di rilevanza paesaggistica);
- d) sistema a rete (il PTR promuove la realizzazione della Rete del Verde e della Rete Ecologica Regionale riconosciute quali Infrastrutture prioritarie per la Lombardia articolate poi a livello provinciale e comunale);
- e) altri ambiti del sistema non contemplati nei punti precedenti e rinviati alla disciplina di altri strumenti pianificatori a livello inferiore.

6.11.4 Policentrismo in Lombardia

Il PTR promuove uno sviluppo policentrico in termini di complementarietà e relazione tra i diversi poli urbani. Tale assetto consente di avvicinare i servizi a tutti i territori lombardi per offrire a tutti le medesime opportunità di sviluppo e perché si crea un assetto che richiede una minore domanda di mobilità.

6.11.5 Elementi ordinatori dello sviluppo

A partire dalle strategie per il rafforzamento della struttura policentrica regionale e di pianificazione per il Sistema rurale-paesistico-ambientale nel suo insieme, il PTR identifica per il livello regionale:

- i principali poli di sviluppo regionale: nodi su cui catalizzare le azioni regionali per la competitività e il riequilibrio della regione;
- le zone di preservazione e salvaguardia ambientale: ambiti e sistemi per la valorizzazione e la tutela delle risorse regionali, che consentono di dotare la regione di un territorio di qualità, condizione primaria per incrementare la competitività regionale;
- le infrastrutture prioritarie: da sviluppare progettualmente, nell'ottica di garantire la competitività regionale, valorizzare le risorse e consentire ai territori di sviluppare le proprie potenzialità.

Tali elementi rappresentano le scelte regionali prioritarie per lo sviluppo del territorio e sono i riferimenti fondamentali per orientare l'azione di tutti i soggetti che operano e hanno responsabilità di governo del territorio in Lombardia.

In particolare, per quanto concerne il secondo punto, ovvero le zone di preservazione e salvaguardia ambientale, vengono individuati gli elementi naturalistici principali da proteggere rimandando poi ai singoli Piani settoriali e alle specifiche norme per la loro disciplina. Il territorio di Cassina Rizzardi è interessato da un'ampia zona che rientra nel sistema delle aree protette con l'individuazione del Parco del Lura e dalla relativa proposta di ampliamento.

Per quanto riguarda le infrastrutture prioritarie il PTR annovera tra le infrastrutture anche quelle del verde, in particolare individua:

- la **Rete Verde Regionale** che è recepita e sviluppata all'interno degli strumenti di pianificazione provinciale, degli Enti Parco e dagli strumenti di pianificazione locale. Il Piano Paesistico Regionale (PPR) (cfr. cap. successivo), il quale è una sezione specifica del PRT (cfr. capitolo successivo), disciplina puntualmente la costruzione della Rete Verde Regionale (cfr. art. 24 delle Norme del Piano Paesaggistico) la cui attuazione spetta poi alle Province e ai Comuni. All'interno dei PGT, infatti, si deve specificare il sistema del verde mediante l'individuazione di corridoi ecologici e il rapporto tra spazio verde e spazio edificato;
- la **Rete Ecologica Regionale (RER)** è lo strumento che consente di raggiungere gli obiettivi di biodiversità e servizi ecosistemici. Tale rete si sviluppa a livello regionale ma trova la sua traduzione sul territorio nei progetti di rete ecologica provinciale e locale. Gli elementi primari della RER sono rappresentati dei gangli e dei corridoi, quest'ultimo individuato proprio nel territorio del Comune di Cassina Rizzardi;
- la **Rete ciclabile regionale** costituita a partire dai luoghi di rilevanza paesaggistica, indicati nel Piano Paesaggistico Regionale, dagli itinerari della Rete verde europea e dai percorsi europei Eurovelo. La Rete Regionale deve trovare le necessarie connessioni con le progettualità a livello provinciale e comunale, con i percorsi ciclabili entro i Parchi regionali. La Rete ciclabile è priorità nella definizione di misure di compensazione a diversi livelli;
- le **Infrastrutture per la depurazione delle acque reflue urbane**;
- le **Infrastrutture per la mobilità**;
- le **Infrastrutture per la difesa del suolo** ;

- le **Infrastrutture per l'Informazione territoriale** con il supporto di un Sistema Informativo Territoriale (SIT) che consente di mettere in relazione le informazioni cartografiche con dati di varia natura (socio-economici, statistici, ambientali, catastali, ecc.);
- le **Infrastrutture per la banda larga** con riferimento alle tecnologie dell'informazione e della comunicazione (ICT);
- le **Infrastrutture per la produzione e il trasporto di energia**

6.11.6 Strumenti operativi e orientamenti per la pianificazione comunale

Gli Enti locali devono saper pianificare il proprio territorio in un'ottica più ampia rispetto al suo confine amministrativo.

I piani comunali, in linea con la L.r. 12/05, hanno il compito di cogliere le dinamiche di sviluppo che si relazionano con fattori di scala più ampia quali: la localizzazione delle attività economiche, le relazioni di mobilità sia da un punto di vista qualitativo che quantitativo, la domanda di insediamento anche abitativo.

I principi da seguire nella redazione dei PGT si possono così sintetizzare:

- l'ordine e la compattezza dello sviluppo urbanistico;
- l'equipaggiamento con essenze verdi, a fini ecologico-naturalistici e di qualità dell'ambiente urbano;
- l'adeguato assetto delle previsioni insediative, in rapporto alla funzionalità degli assi viabilistici su cui esse si appoggiano (evitare allineamenti edilizi, salvaguardare i nuovi tracciati tangenziali da previsioni insediative, separare con adeguate barriere fisiche la viabilità esterna dal tessuto urbanizzato....);
- lo sviluppo delle reti locali di "mobilità dolce" (pedonale e ciclabile);
- agevolazione al recupero e alla utilizzazione residenziale di tutto il patrimonio edilizio rurale ed agricolo, dimesso o in fase di dismissione;
- la valorizzazione delle risorse culturali, monumentali, storiche diffuse nel territorio.

Il PTR sottolinea la necessità di assumere all'interno degli strumenti urbanistici una logica di prevenzione del degrado urbano, promuovendo scelte tempestive e qualificate nelle aree urbane.

I nuovi progetti a scala locale dovranno prevedere le relazioni con la scala più ampia e quindi di interazione con le aree urbane limitrofe (accessibilità, transito, configurazione architettonica-paesistica, ecc.) ed accertando la compatibilità con lo sviluppo urbano in corso; logica assunta in particolare nei Programmi Integrati di Intervento e nei Piani attuativi.

Il PTR richiama in particolare il compito degli Enti locali nella realizzazione di politiche urbane in cui venga considerato l'aspetto relativo alla riduzione della mobilità privata incentivando la mobilità lenta alla sicurezza del cittadino negli spazi urbani e una equilibrata distribuzione di funzioni e attività.

I cittadini devono contribuire allo sviluppo dello strumento di piano mediante strumenti di partecipazione.

Il PTR indica strumenti operativi quali criteri, indirizzi, linee guida di carattere generale o riferiti a elementi specifici ovvero settoriali, che trovano nel Piano la coerenza e la finalizzazione rispetto agli obiettivi.

Per alcuni strumenti, l'efficacia nell'applicazione discende da specifici atti di approvazione, indipendentemente dal loro riconoscimento da parte del Piano; tuttavia l'inserimento esplicito all'interno del PTR ne chiarisce il ruolo nel perseguitamento degli obiettivi di piano e rende immediatamente evidente la connessione rispetto agli altri strumenti di pianificazione (PGT e PTCP).

Nella predisposizione degli strumenti di pianificazione è fondamentale l'attenta valutazione dei contenuti dei diversi strumenti proposti.

Rif.	Strumento Operativo	Obiettivi PTR	temi	Sistemi territoriali	atti	PGT	PTCP
SO1	Obiettivi prioritari di interesse regionale e sovraregionale	2, 3, 4, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 17, 19, 21, 24	tutti				
SO2	Sistema Informativo Territoriale Integrato	1, 2, 8, 15	tutti				
SO3	Qter	1, 2, 8, 15, 21	tutti				
SO4	Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della l.r.12/05	5, 7, 10, 14, 18, 19, 20, 21	• Paesaggio/Patrimonio culturale	tutti	dGR del 15.3.06, n.VIII/2121		
SO5	Linee guida per l'esame paesistico dei progetti	5, 7, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21	• Paesaggio/Patrimonio culturale	tutti	dGR del 8.11.02, n. VII/11045		
SO6	Criteri ed indirizzi relativi ai contenuti paesaggistici del PTCP	5, 7, 10, 14, 17, 18, 19, 20, 21	• Paesaggio/Patrimonio culturale	tutti	dGR del 27.12.07, n. VIII/6421		
SO7	Modalità per la pianificazione comunale – Atto di indirizzo e coordinamento tecnico per l'attuazione dell'articolo 7 comma 2 della l.r.12/05	15	• Ambiente • Paesaggio/Patrimonio culturale • Assetto territoriale	tutti	dGR del 29/12/05, n.VIII/1681		
SO8	Criteri e indirizzi per la definizione della componente geologica (drogeologica e sismica) del PGT in attuazione dell'art. 57 comma 1 della l.r. 12/05	7, 8, 15	• Ambiente • Assetto territoriale	tutti	dGR del 22.12.05, n.VIII/1566 modificata e integrata da dGR del 28.08.08, n. VIII/7374		
SO9	Criteri per la definizione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico nel PTCP (comma 4 dell'art. 15 della l.r. 12/05)	6, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 15, 16, 17, 19, 21	• Ambiente • Paesaggio/Patrimonio culturale • Assetto economico/produttivo • Assetto territoriale	tutti	dGR del 19.09.08, n. VIII/8059		
SO10	Valorizzazione delle aree verdi	1, 5, 7, 10, 14, 15, 17, 18, 19, 20, 21	• Paesaggio/Patrimonio culturale		dGR del 16.1.04, n.VII/16039		
SO11	Linee guida per la realizzazione di 10.000 ha di nuovi boschi e sistemi verdi multifunzionali	10, 14, 16, 17, 19, 21	• Ambiente • Paesaggio/Patrimonio culturale • Assetto territoriale • Assetto economico/produttivo	tutti	dGR del 11.5.06, n.VIII/2512		
SO12	Indirizzi inerenti l'applicazione di riduzione degli oneri di urbanizzazione in relazione a interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico (l.r.12/05, art.44)	1,3,4,5,7,16,17,18,20,22	• Ambiente • Assetto territoriale	tutti	dGR del 27.12.2006, n.VIII/3951		
SO13	Linee orientative per l'incentivazione al riutilizzo delle aree urbane compromesse attraverso la promozione dell'edilizia sostenibile	1,3,4,5,7,16,17,18,20,22	• Ambiente • Assetto territoriale	tutti	DDS del 20.12.07, n. 16188		
SO14	Determinazioni inerenti la certificazione energetica degli edifici, in attuazione del d.lgs. 192/2005 e degli art. 9 e 25 della l.r. 24/2006 [e.s.m.]	1,3,4,5,7,16,17, 22	• Ambiente • Assetto territoriale • Assetto economico/produttivo	tutti	dGR 26.06.07, n. VIII/5018, modificata e integrata da dGR 31.10.07, n.VIII/5773		
SO15	Indirizzi generali per la programmazione urbanistica del settore commerciale ai sensi dell'art. 3 comma 1 della l.r. 14/99	3,6,20,22	• Assetto territoriale • Assetto economico/produttivo	tutti	dCR del 13.3.2007, n.VIII/352		
SO16	Criteri urbanistici per l'attività di pianificazione e di gestione degli enti locali in materia commerciale (art.3, comma 3, l.r.14/99)	3,6,20,22	• Assetto territoriale • Assetto economico/produttivo	tutti	dGR del 21.11.2007, n. VIII/5913		

Rif.	Strumento Operativo	Obiettivi PTR	temi	Sistemi territoriali	atti	PGT	PTCP
SO17	Linee guida per la valutazione degli impatti delle grandi infrastrutture sul sistema rurale	2,8,9,14,20,21,	• Assetto territoriale • Assetto economico/produttivo	tutti	dGR del 20.12.06, n.VIII/3838		
SO18	Criteri e indirizzi tecnico-progettuali per il miglioramento del rapporto fra infrastrutture stradali ed ambiente naturale	2,7,8,14,17,20,21	• Ambiente	tutti	dDG del 7.5.2007, n.4517		
SO19	Linee di indirizzo per i sistemi turistici e modalità di valutazione della coerenza con gli indirizzi della programmazione regionale (art. 3 l.r. 8/04)	10,11,18,19	• Assetto economico/produttivo		dGR del 20.12.06, n.VIII/3860		
SO20	Modalità per l'aggiornamento e la presentazione dei programmi di sviluppo turistico per la valutazione e per l'attribuzione del riconoscimento dei sistemi turistici (art. 4 l.r. 15/07)	10,11,18,19	• Assetto territoriale • Assetto economico/produttivo		dGR del 2.8.2007, n. VIII/5255		
SO21	Quaderno opere tipo di ingegneria naturalistica	1,7,14,20,21	• Ambiente • Assetto territoriale	tutti	dGR del 29.02.00, n. VI/48740		
SO22	Criteri di dettaglio per la redazione della classificazione acustica del territorio comunale	7,8,17	• Ambiente • Assetto territoriale	tutti	dGR 12.07.02, n. VII/9776		
SO23	Criteri tecnici per l'individuazione delle aree nelle quali è consentita l'installazione degli impianti per le telecomunicazione e la radiotelevisione e per l'installazione dei medesimi	7,8,17	• Ambiente • Assetto territoriale	tutti	dGR 11.12.01, n. VII/7351		
SO24	Linee guida per la redazione della relazione biennale sullo stato acustico del comune	7,8,17	• Ambiente	tutti	dGR 13.12.02, n. VII/11582		
SO25	Misure urgenti in tema di risparmio energetico ad uso illuminazione esterna e di lotta all'inquinamento luminoso (l.r. 27 marzo 2000, n. 17)	1,3,4,7,16,17,20	• Ambiente • Assetto economico/produttivo	tutti	dGR 20.09.01, n. VII/6162		
SO26	Linee guida per la redazione dei piani comunali dell'illuminazione pubblica	1,3,4,7,16,17,20	• Ambiente • Assetto territoriale • Assetto economico/produttivo	tutti	dDG 3.08.07, n. 8950		
SO27	Disciplina dell'uso delle acque superficiali e sotterranee, dell'utilizzo delle acque a uso domestico, del risparmio idrico e del riutilizzo dell'acqua in attuazione dell'articolo 52, comma 1, lettera c) della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26	1, 3, 4, 7, 8, 16, 17, 18	• Ambiente • Assetto economico/produttivo	tutti	RR 24.03.06, n. 2		
SO28	Disciplina e regime autorizzatorio degli scarichi di acque reflue domestiche e di reti fognarie, in attuazione dell'articolo 52, comma 1, lettera a) della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26	1, 3, 4, 7, 8, 16, 17, 18	• Ambiente • Assetto economico/produttivo	tutti	RR 24.03.06, n. 3		
SO29	Disciplina dello smaltimento delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne, in attuazione dell'articolo 52, comma 1, lettera a) della legge regionale 12 dicembre 2003, n. 26	1, 3, 4, 7, 8, 16, 17, 18	• Ambiente • Assetto economico/produttivo	tutti	RR 24.03.06, n. 4		
SO30	Criteri guida per la redazione dei PUGSS comunale in attuazione all'art. 37, comma 1, lett. A) della l.r. 12 dicembre 2003, n. 26	1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 15	• Ambiente • Assetto economico/produttivo	tutti	RR 28.02.05, n. 3		
SO31	Adeguamento del Programma d'azione della Regione Lombardia di cui alla d.g.r. VI/17149/96 per la tutela e il risanamento delle acque dall'inquinamento causato da nitrati di origine agricola per le aziende localizzate in zona vulnerabile, ai sensi del d.lgs. 152 del 3 aprile 2006, art. 92 e del d.m. n. 209 del 7 aprile 2006	7,14,16,17,18,22	• Ambiente • Assetto economico/produttivo	tutti	dGR 7.11.06, n. VIII/3439 modificata e integrata da dGR 21.11.2007 n. VIII/5868 dGR 2.08.2007 n. VIII/5215 Testo coordinato del dDG 4.03.07 n. 2552		
SO32	Partecipazione delle Aziende Sanitarie Locali e di Arpa ai procedimenti di approvazione dei Piani di Governo del Territorio. Indirizzi Operativi (l.r. 12/05)	7,8,15,16,17	• Ambiente • Assetto territoriale	Tutti	dGR 5 dicembre 2007, 6053		
SO33	Determinazioni in merito al Piano di Governo del Territorio dei comuni con popolazione compresa tra 2001 e 15000 abitanti (art. 7, comma 3, l.r. n. 15	15	• Assetto Territoriale	Tutti	dGR 1.10.2008 n. VIII/8138		

Rif.	Strumento Operativo	Obiettivi PTR	temi	Sistemi territoriali	atti	PGT	PTCP
	12/2005)						
S034	Criteri per l'interconnessione della Rete Ecologica Regionale con gli strumenti di programmazione territoriale degli Enti Locali Modalità per l'attuazione della Rete Ecologica Regionale in accordo con la programmazione territoriale degli Enti Locali	14,17,19	• Ambiente • Assetto Territoriale	Tutti	dGR del 27.12.07 n. VIII/6415 dGR del 26.11.2009, n.VIII/8515		
S035	Approvazione dell'elenco dei comuni per i quali è obbligatoria l'individuazione delle aree per l'Edilizia Residenziale Pubblica, in attuazione dell'art.9, comma1, della legge regionale 11 maggio 2005, n.12	5,6,15	• Assetto Territoriale	Tutti	dGR 25.07.2008, n.VIII/7741		
S036	Determinazioni in merito alla salvaguardia delle infrastrutture per la mobilità e dei territori interessati (art.102-bis, r.12/2005)	3,5,7,9,13,21	• Assetto Territoriale	Tutti	dGR 03.12.2008, n. VIII/8579		
S037	Linee guida per la maggiorazione del contributo di costruzione per il finanziamento di interventi estensivi delle superfici forestali (art.43, comma 2-bis, r. n12/2005)	5,14,17,19,21	• Ambiente • Assetto Territoriale	Tutti	dGR del 22.12.08 n. VIII/8757		
S038	Linee Guida di Polizia Idraulica	8,16,17	• Ambiente • Assetto Territoriale	Tutti	Ddg del 3.08.2007, n.8943		
S039	Reticolo idrografico minore	8,16,17	• Ambiente • Assetto Territoriale	Tutti	dGR del 25.01.2002, n.VII/7868 dGR del 01.08.2003, n.VII/13950		

6.12 Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (PTPR)

Con l'entrata in vigore del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 " Codice dei beni culturali e del paesaggio" e con la nuova legge regionale n. 12 /2005 sul governo del territorio, che ha assegnato natura ed effetti di piano territoriale paesaggistico al Piano Territoriale Regionale (PTR), si è reso necessario integrare ed aggiornare il precedente Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con D.C.R. n. VII/197 del 6 marzo 2001.

Come indicato nella relazione esplicativa del PTPR:

"Questo piano, attualmente vigente, già conteneva la maggior parte degli elementi di contenuto poi specificati dall'art. 143 del Codice ed in particolare faceva già riferimento al concetto di paesaggio contenuto nella "Convenzione Europea del paesaggio", poi recepita dallo Stato con la legge nazionale n. 14/2006, introducendo non solo l'attenzione paesaggistica su tutto il territorio ma anche una visione della tutela non prettamente conservativa ma anche di attenta qualificazione dei nuovi interventi di trasformazione del territorio.

Il tema di maggiore complessità introdotto, anche alla luce di quanto richiesto dal Codice per i Beni culturali e il paesaggio, in particolare nell'art 143, comma 1, lettera g), riguarda l'individuazione delle aree significativamente compromesse o degradate dal punto di vista paesaggistico, e la proposizione di specifici indirizzi per gli interventi di riqualificazione, recupero e contenimento del degrado.[...]"

Tre sono le finalità che il PTPR si prefigge:

1. conservazione delle preesistenze e dei relativi contesti (leggibilità, identità ecc.) e loro tutela nei confronti dei nuovi interventi.
2. innovazione come miglioramento della qualità paesaggistica degli interventi di trasformazione del territorio (costruzione dei "nuovi paesaggi").
3. fruizione come aumento della consapevolezza dei valori e della loro fruizione da parte dei cittadini.

Queste finalità, sono i principi ai quali tutti gli strumenti di pianificazione, anche quelli comunali, devono ottemperare realizzando così il "Piano del Paesaggio Lombardo". Ciò realizzabile mediante il coordinamento di tutti gli atti pianificatori che agiscono a diversi livelli.

Fanno parte di questo sistema il PTCP provinciale, con i relativi contenuti paesaggistici, i Parchi Regionali che prima ancora delle province si sono occupati della disciplina e le disposizioni regionali per la valutazione paesaggistica dei progetti (criteri regionali che hanno accompagnato gli enti locali nelle funzioni amministrative per il rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche e "Linee guida per l'esame paesistico dei progetti").

In questo sistema **il ruolo dei Comuni assume sempre più rilievo in quanto è proprio a questa scala che si possono orientare e concretamente realizzare le trasformazioni paesaggistiche preposte.**

Quale strumento di riferimento per la costruzione del "Piano del Paesaggio Lombardo", la Regione ha redatto un Piano paesaggistico (PPR) che individua nel territorio regionale degli ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio e fornisce degli indirizzi di tutela degli elementi paesaggistici presenti.

Il PTR disciplina (cfr. art. 24 delle Norme di attuazione) la Rete verde regionale (la cui attuazione viene rimandata agli strumenti di ordine inferiore ovvero, in primo luogo ai Piani di coordinamento delle province e dei Parchi e in secondo luogo ai comuni con la delimitazione nei propri PGT del sistema del verde comunale.

Si pone quindi l'attenzione su altri temi di portata locale:

- tutela e valorizzazione dei centri storici in cui i comuni devono individuare misure e azioni idonee per la salvaguardia e la promozione del recupero degli antichi insediamenti.
- Anche i sentieri e i tracciati storici e paesaggistici acquisiscono sempre più rilievo e importanza a livello locale e devono essere indicati all'interno degli strumenti di pianificazione.

Sul tema del degrado vengono introdotte in tal senso nella cartografia del Piano Paesaggistico specifiche tavole volte ad evidenziare le situazioni di maggiore attenzione, in termini e su scala regionale, per l'individuazione delle aree e degli ambiti di degrado paesaggistico riconosciuto e per la presenza di processi potenzialmente generatori di degrado paesaggistico, definendo di conseguenza specifici indirizzi per gli interventi di riqualificazione e di contenimento di tali processi, dando anche indicazioni di priorità in merito agli interventi di compensazione territoriale ed ambientale inseriti in una prospettiva di miglioramento del paesaggio interessato dalle trasformazioni.

Nella fase di aggiornamento del P.T.P.R. del 2001, tenendo conto dei vari confronti operati in particolare con province ed enti locali e del percorso di VAS del Piano Territoriale Regionale, lo strumento pianificatorio ha operato nell'ambito della disponibilità di nuove elaborazioni e di nuovi dati regionali, delle priorità tematiche di attenzione già indicate nei documenti preparatori del Piano territoriale regionale, delle necessità di aggiornamento della normativa in riferimento al nuovo quadro di disposizioni nazionali e regionali e di una maggiore correlazione con le politiche di difesa del suolo e dell'ambiente, oltre che con quelle agricole.

Introducendo, con riferimento alle priorità di salvaguardia e preservazione ambientale e paesaggistica del PTR e alle disposizioni del D. Lgs. 42/2004 e della l.r. 12/2005,, a livello cartografico e normativo i seguenti temi di attenzione:

- tutela e valorizzazione dei laghi lombardi
- rete idrografica naturale
- infrastruttura idrografica artificiale della pianura
- geositi di rilevanza regionale
- siti UNESCO
- rete verde regionale
- belvedere, visuali sensibili e punti di osservazione del paesaggio

E' stato integrato il quadro descrittivo dei paesaggi della Lombardia con due elaborazioni specifiche: **Osservatorio paesaggi lombardi** con schede relative ai 35 punti di osservazione del paesaggio, individuati a livello regionale incrociando le categorie delle unità tipologiche di paesaggio con gli ambiti storici geografici. A queste schede se ne aggiungono 14 relative ai più importanti belvedere della Lombardia, quali luoghi consolidati di contemplazione del paesaggio, e 4 relative ad esperienze di recupero di centri, nuclei e insediamenti storici e tradizionali.

Principali fenomeni regionali di degrado e compromissione del paesaggio e situazioni a rischio di degrado: l'illustrazione dei fenomeni indagati ai fini della individuazione degli ambiti regionali di maggiore attenzione ai fini della cognizione delle situazioni di degrado e compromissione del paesaggio in essere e di quelli a maggior rischio, che richiedono l'attivazione di politiche di contenimento dei possibili futuri processi di degrado, con evidenziazione dei risultati dell'indagine in riferimento ai macro sistemi territoriali lombardi e le fonti dati disponibili e utilizzate.

Per ciò che riguarda gli ambiti di tutela ai sensi del D.Lgs 42/04 viene riproposta la del PPR tabella che restituisce sinteticamente i riferimenti del piano paesaggistico e delle pianificazioni paesaggistiche di settore o sottordinate, nonché dei numerosi atti e leggi regionali, che gli enti locali devono assumere come necessario riferimento per la corretta gestione di questi ambiti.

Categoria Art. 142 D.Lgs 42/2004	Norme e Indirizzi del P.P.R.	Altre norme e leggi di riferimento	Indicazioni pianificazione sovra comunale
<i>lett. b) fascia di 300 mt dei laghi</i>	Normativa P.P.R. articoli 17, 19 e 24	D. Lgs. 152/06 e s.m.i. L.183/89 l.r. 26/03	P.A.I. P.Tu.A.
<i>lett. c) fascia di 150 mt dei corsi d'acqua</i>	Normativa P.P.R. articoli 17, 20, 21 e 24	D. Lgs. 152/06 e s.m.i. L.183/89 l.r. 26/03	P.A.I. P.Tu.A.
<i>lett. d) montagne oltre i 1600 mt Alpi i 1200 mt Appennino</i>	Normativa P.P.R. articoli 17, 22 e 24		
<i>lett. e) ghiacciai e circhi glaciali</i>	Normativa P.P.R. articolo 17		
<i>lett. f) parchi e riserve naz. e reg.</i>	Normativa P.P.R. articoli 17, 19, 20, 22, 24	l.r. 86/83 e succ. mod. e integr.	PTC Parchi Rete Natura 2000
<i>lett. g) boschi e foreste</i>	Normativa P.P.R. articoli 17, 20 e 24	l.r. 31/2008 d.g.r. 675/2005	PIF Provinciali Rete Natura 2000
<i>lett. i) zone umide D.P.R. 448/76</i>	Normativa P.P.R. articoli 22 e 24	Specifici decreti ministeriali	Piani di gestione Rete Natura 2000

6.12.1 Norme prescrittive del Piano Paesaggistico Regionale

Si richiama per estratto il TITOLO III – DISPOSIZIONI DEL P.P.R. IMMEDIATAMENTE OPERATIVE gli artt. n. 17 (Tutela paesaggistica degli ambiti di elevata naturalità) 19 comma 4, 19 commi 5 e 6 (Tutela e valorizzazione dei laghi lombardi):

“Art. 17

(Tutela paesaggistica degli ambiti di elevata naturalità)

1. *Ai fini della tutela paesaggistica si definiscono di elevata naturalità quei vasti ambiti nei quali la pressione antropica, intesa come insediamento stabile, prelievo di risorse o semplice presenza di edificazione, è storicamente limitata.*
2. *In tali ambiti la disciplina paesaggistica persegue i seguenti obiettivi generali:*
 - a) *recuperare e preservare l'alto grado di naturalità, tutelando le caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi;*
 - b) *recuperare e conservare il sistema dei segni delle trasformazioni storicamente operate dall'uomo;*
 - c) *favorire e comunque non impedire né ostacolare tutte le azioni che attengono alla manutenzione del territorio, alla sicurezza e alle condizioni della vita quotidiana di coloro che vi risiedono e vi lavorano, alla produttività delle tradizionali attività agrosilvopastorali;*
 - d) *promuovere forme di turismo sostenibile attraverso la fruizione rispettosa dell'ambiente;*
 - e) *recuperare e valorizzare quegli elementi del paesaggio o quelle zone che in seguito a trasformazione provocate da esigenze economiche e sociali hanno subito un processo di degrado e abbandono.*
3. *Gli ambiti di elevata naturalità di cui al comma 1, individuati nel presente Piano nella tavola D e nel repertorio a questo allegato, coincidono con quelli già perimetinati dalla d.g.r. 3859/1985 e succ. mod. e int., ad esclusione di quelli ricadenti nelle Province di Milano e di Pavia e degli ambiti di contiguità ai parchi regionali dell'Oglio Nord e dell'Oglio Sud in Provincia di Bergamo e in Provincia di Brescia.*
4. *In applicazione del criterio di maggiore definizione, di cui all'articolo 6, gli atti a valenza paesaggistica di maggior dettaglio ed in particolare i P.R.G. e i P.G.T., a fronte degli studi paesaggistici compiuti, verificano e meglio specificano la delimitazione degli ambiti di elevata naturalità e ne articolano il regime normativo, tenendo conto delle disposizioni del presente articolo e degli obiettivi di tutela indicati al precedente comma 2.*
5. *Sono escluse dalle disposizioni del presente articolo le aree ricomprese in parchi regionali dotati di P.T.C. definitivamente approvati, o nelle riserve naturali regionali dotate di piano di gestione. Nelle aree ricomprese in riserve naturali e parchi regionali istituiti ma non dotati di strumenti di pianificazione definitivamente approvati, valgono le disposizioni del presente articolo limitatamente agli aspetti non specificamente disciplinati dalle norme di salvaguardia contenute nei relativi atti istitutivi o piani adottati.*
6. *Negli ambiti di cui al presente articolo, gli interventi sottoelencati sono soggetti alla seguente disciplina, fatti comunque salvi gli indirizzi e le determinazioni contenuti nel Piano del Paesaggio Lombardo nonché le procedure di V.I.A., qualora previste dalla vigente legislazione:*
 - a) *la realizzazione di nuove grandi attrezzature relative allo sviluppo ricettivo, sportivo e turistico, è possibile solo se prevista nel Piano Territoriale di Coordinamento provinciale; nelle more dell'entrata in vigore del P.T.C.P. sono ammessi esclusivamente i predetti interventi che siano ricompresi in strumenti di programmazione regionale o provinciale;*
 - b) *la realizzazione di opere relative alle attività estrattive di cava e l'apertura di nuove discariche, è possibile solo se prevista in atti di programmazione o pianificazione territoriale di livello regionale o provinciale;*
 - c) *la realizzazione di nuove strade di comunicazione e di nuove linee per il trasporto di energia e fluidi, che non siano meri allacciamenti di strutture esistenti, è consentita individuando le opportune forme di mitigazione, previa verifica dell'impraticabilità di soluzioni alternative a minore impatto da argomentare con apposita relazione in sede progettuale.*
7. *Negli ambiti di cui al presente articolo, non è consentita la circolazione fuori strada, a scopo di sportistico, di mezzi motorizzati; le autorità competenti possono limitare a specifiche*

- categorie di utenti l'accesso alla viabilità locale anche attraverso la realizzazione di specifiche barriere.*
8. *Non subiscono alcuna specifica limitazione per effetto del presente articolo, le seguenti attività:*
 - a) manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed eventuale ampliamento dei manufatti esistenti, nonché gli interventi ammessi nelle situazioni indicate al successivo comma 11, purchè gli interventi siano rispettosi dell'identità e della peculiarità del costruito preesistente;
 - b) opere di adeguamento funzionale e tecnologico di impianti e infrastrutture esistenti;
 - c) utilizzazione agro-silvo-pastorale del suolo, ivi compresa la realizzazione di strutture aziendali connesse all'attività agricola anche relative alle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo;
 - d) opere relative alla bonifica montana, alla difesa idraulica, nonché tutti gli interventi di difesa della pubblica incolumità e conseguenti a calamità naturali;
 - e) piccole derivazioni d'acqua, ove risulti comunque garantito il minimo deflusso vitale dei corpi idrici, da verificarsi anche in relazione ai criteri di cui alla d.g.r. n. 2121 del 15 marzo 2006;
 - f) opere di difesa dall'inquinamento idrico, del suolo, atmosferico ed acustico, previo studio di corretto inserimento paesaggistico delle stesse;
 - g) eventuali nuove strade, necessarie per consentire l'accesso ad attività già insediate, realizzate nel rispetto della conformazione naturale dei luoghi e della vegetazione, con larghezza massima della carreggiata di m. 3,50 e piazzole di scambio.
 9. *I committenti ed i progettisti degli interventi ammessi e degli strumenti pianificatori sono tenuti al rispetto del contesto paesaggistico ed ambientale, nonché a garantire la coerenza delle opere e delle previsioni dei piani con i contenuti del presente articolo e con gli indirizzi del Piano Paesaggistico Regionale. A tal fine i predetti progettisti fanno riferimento, per quanto applicabili, a:*
 - Indirizzi di tutela, contenuti nel presente P.P.R.;
 - Criteri e procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici approvati con d.g.r. n. 2121 del 15 marzo 2006 e pubblicati sul 3° supplemento straordinario del B.U.R.L. del 31 marzo 2006;
 - Linee guida per l'esame paesistico dei progetti, approvate con d.g.r. n. 11045 dell'8 novembre 2002 e pubblicati sul 2° supplemento straordinario del B.U.R.L. del 21 novembre 2002;
 - Criteri per la trasformazione del bosco e per i relativi interventi compensativi, approvati con d.g.r. n. 675 del 21 settembre 2005, pubblicata nel B.U.R.L. 4 ottobre 2005, I S.S. al B.U.R.L. 3 ottobre 2005, n. 40., e successivamente modificati con d.g.r. n. 8/3002 del 27 luglio 2006, pubblicata sul 2° Supplemento Straordinario del B.U.R.L. del 24 agosto 2006;
 - Quaderno Opere Tipo di ingegneria Naturalistica, approvato con d.g.r. n. 48470 del 29 febbraio 2009, pubblicata sul B.U.R.L. 9 maggio 2000, n. 19 S.S.;
 - Direttiva per il reperimento di materiale vegetale vivo nelle aree demaniali da impiegare negli interventi di ingegneria naturalistica, approvata con d.g.r. n. 2571 del 11 dicembre 2000 e pubblicata sul B.U.R.L. n. 52 del 27 dicembre 2000.
 10. *In fase di revisione dei propri strumenti urbanistici i comuni, qualora ravvisino la presenza negli ambiti di elevata naturalità di campeggi o di altre attività o attrezzature, non compatibili con gli obiettivi di tutela degli ambiti stessi, individuano aree idonee al loro trasferimento.*
 11. *Sino a quando i comuni, il cui territorio ricade interamente o parzialmente all'interno degli ambiti di elevata naturalità, non rivedono i propri strumenti urbanistici in conformità alla disciplina del presente piano e agli obiettivi e alle disposizioni del presente articolo, si applicano le norme dei piani urbanistici vigenti, assumendo quali indirizzi progettuali quelli contenuti in "I criteri e le procedure per l'esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici" approvati con d.g.r. n. 2121 del 15 marzo 2006, esclusivamente nelle seguenti situazioni:*
 - a) *ambiti che alla data di entrata in vigore del presente piano risultino edificati con continuità, compresi i lotti interclusi ed escluse le aree libere di frangia, a tal fine perimetrate dai comuni;*
 - b) *previsioni contenute in piani urbanistici attuativi già convenzionati o in programmi di intervento già beneficiari di finanziamenti pubblici e situazioni di diritti acquisiti alla data di entrata in vigore del presente piano;*

al di fuori delle situazioni di cui alle lettere a) e b) del presente comma, non possono essere realizzati interventi urbanistici ed edilizi, fatto salvo quanto disposto al precedente comma 8”

“Art. 19

(Tutela e valorizzazione dei laghi lombardi)

1. *Ai fini della tutela del paesaggio lombardo, assumono specifica rilevanza la ricchezza e diversa connotazione dei numerosi laghi presenti sul territorio regionale. In riferimento alle diverse tipologie di specchio lacuale e relativi contesti, con specifico riferimento alle procedure di legge per la tutela dei territori contermini, come definiti dalla lettera b) dell'articolo 142 del D.Lgs. 42/04, valgono le seguenti indicazioni paesaggistiche:*
 - *Laghi alpini. La priorità paesaggistica è la preservazione dell'elevato grado di naturalità dello specchio lacustre e delle aree contermini. Vanno in tal senso attentamente considerati interventi di prelievo idrico e interventi di trasformazione delle sponde e dell'immediato intorno, tenendo conto anche delle indicazioni di cui al punto 1.1 della Parte prima degli Indirizzi di tutela del presente piano.*
 - *Laghi pre Ippini e collinari. Le priorità paesaggistiche sono la preservazione dell'elevato grado di naturalità e la valorizzazione delle differenti connotazioni ambientali e paesaggistiche, con specifico riferimento al sistema di insediamenti di interesse storico e delle presenze archeologiche che li caratterizza. Assume specifico rilievo, in termini di valorizzazione paesaggistica, la promozione di forme di fruizione compatibili con l'ambiente, correlate alla valorizzazione dei beni culturali locali. Le province e i parchi tramite la definizione dei contenuti paesaggistici dei propri P.T.C. valutano in tal senso le migliori modalità di correlazione e messa a sistema dei predetti ambiti con le previsioni di rete verde e percorsi di fruizione paesaggistica.*
 - *Laghetti di cava. La priorità paesaggistica è il recupero ambientale e paesaggistico volto alla costruzione o al ripristino degli elementi di correlazione con il paesaggio locale. La diffusa presenza di specchi d'acqua artificiali che caratterizza alcune aree della pianura rende necessario uno sforzo comune degli enti preposti per orientare il recupero funzionale e paesaggistico dei diversi siti secondo azioni coordinate in una logica di sistema, prendendo in attenta considerazione:*
 - *le problematiche ambientali per la tutela delle acque sotterranee e di superficie anche a fronte dei possibili fenomeni di eutrofizzazione e della stabilità dei luoghi,*
 - *la compatibilità ambientale e paesaggistica dei laghetti con il contesto planiziale padano,*
 - *le necessità di interventi di difesa del territorio in prossimità dei corsi d'acqua,*
 - *le relazioni con la rete ecologica,*
 - *i rapporti potenziali con la rete verde provinciale di ricomposizione paesaggistica,*
 - *le indicazioni del P.T.C.P relative al sistema dei percorsi di fruizione e a sistemi, ambiti ed elementi di tutela e valorizzazione paesaggistica,*
-
3. *I grandi laghi insubrici, Maggiore, Como e Como, Lugano, Iseo, Idro e Garda, costituiscono individualmente e nel loro insieme, per estensione e particolare connotazione, una specificità del paesaggio di Lombardia di rilevanza sovraregionale. La Regione persegue l'attenta salvaguardia delle connotazioni paesaggistiche specifiche e l'attenta valorizzazione delle rilevanze naturalistiche e culturali degli ambiti dei grandi laghi secondo quanto indicato nei successivi commi.*
4. *A tutela dei singoli laghi di cui al comma 3, viene individuato un ambito di salvaguardia paesaggistica del lago e dello scenario lacuale, come indicato nella tavola D e nelle tavole D1a/b/c/d, definito prioritariamente sulla base della linea degli spartiacque del bacino idrografico e delle condizioni di percezione dei caratteri di unitarietà che contraddistinguono il paesaggio di ogni singolo lago, meglio precisato in riferimento alla coincidenza con limiti amministrativi o delimitazioni di specifiche aree di tutela già vigenti,*

per i quali la pianificazione locale, tramite i P.T.C. di parchi e province e i P.G.T., e gli interventi di trasformazione persegono i seguenti obiettivi:

- *La preservazione della continuità e delle differenti specificità dei sistemi verdi e degli spazi aperti, costituiti da boschi, terrazzamenti e coltivazioni tipiche, alberate, parchi e giardini che connotano i versanti prealpini e gli ambiti pianeggianti non urbanizzati;*
 - *La salvaguardia degli sbocchi delle valli che si affacciano sullo specchio lacuale, con specifica attenzione alla tutela delle connotazioni morfologiche che li contraddistinguono sia in riferimento alla definizione dello scenario del lago sia quali aperture, in termini visuali ma non solo, verso contesti paesaggistici più distanti ai quali il lago è storicamente relazionato;*
 - *Il recupero e la valorizzazione di centri e nuclei di antica formazione, degli insediamenti rurali e dell'edilizia tradizionale, con specifica attenzione sia ai caratteri morfologici, materici e cromatici che li caratterizzano, sia al contesto paesaggistico di riferimento con specifica attenzione alla tutela del sistema di percorrenze lago-monte, lungolago e di mezza costa che ne ha storicamente definito la struttura di relazioni, tenendo conto in proposito anche di quanto indicato al punto 2.3 della Parte prima degli Indirizzi di tutela del presente piano;*
 - *Il massimo contenimento delle edificazioni sparse e l'attenta individuazione delle aree di trasformazione urbanistica al fine di salvaguardare la continuità e la riconoscibilità del sistema insediamenti-percorrenze-coltivi, che caratterizza i versanti e le sponde del lago, evitando pertanto sviluppi urbani lineari lungo la viabilità ed indicando le aree dove dimensioni ed altezza delle nuove edificazioni devono essere attentamente commisurate alle scale di relazione e ai rapporti storicamente consolidati tra i diversi elementi del territorio;*
 - *L'attento inserimento paesaggistico di edifici e manufatti relativi alla conduzione agricola, tenendo conto dei caratteri propri del paesaggio rurale tradizionale e dei sistemi di relazioni che lo definiscono, privilegiando collocazioni limitrofe a insediamenti e nuclei esistenti;*
 - *L'attenta localizzazione e la corretta contestualizzazione degli interventi di adeguamento delle infrastrutture della mobilità e di impianti, reti e strutture per la produzione di energia, tenendo conto dell'elevato grado di percepibilità degli stessi dallo specchio lacuale e dall'intero bacino, e della necessità, sopraevidenziate, di preservare la continuità dei sistemi verdi e di salvaguardare continuità e riconoscibilità del sistema insediamenti-percorrenze-coltivi;*
 - *La migliore integrazione tra politiche ed interventi di difesa del suolo e obiettivi di valorizzazione e ricomposizione paesaggistica dei versanti;*
 - *La promozione di azioni volte alla valorizzazione del sistema della viabilità minore e dei belvedere quali capisaldi di fruizione paesaggistica e di sviluppo turistico compatibile, anche in correlazione con la promozione della rete sentieristica di interesse escursionistico e storico-testimoniale e dei beni ad essa connessi;*
 - *La promozione di azioni finalizzate alla riqualificazione delle situazioni di degrado, abbandono e compromissione del paesaggio volte alla ricomposizione paesaggistica dei luoghi e alla valorizzazione delle identità della tradizione e della cultura locale, con particolare attenzione alla costruzione o al ripristino degli elementi di integrazione e correlazione con i sistemi di relazione e i caratteri connotativi del contesto paesaggistico soprevidenziati;*
 - *La tutela organica delle sponde e dei territori contermini come precisato nel successivo comma 5;*
 - *Sono in ogni caso fatte salve le indicazioni paesaggistiche di dettaglio dettate dalla disciplina a corredo delle dichiarazioni di notevole interesse pubblico ai sensi del comma 2 dell'articolo 140 del D. Lgs. 42/2004,*
 - *I Comuni nella redazione dei propri Piani di Governo del Territorio recepiscono e declinano le prescrizioni e indicazioni di cui al presente articolo considerando attentamente le condizioni di contesto, con specifico riferimento al coordinamento con i Comuni confinanti e alle relazioni percettive con i territori prospicienti fronte lago. I P.T.C. delle Province relativi ad uno stesso specchio lacuale, nel definire le indicazioni per la pianificazione comunale, verificano la coerenza reciproca delle indicazioni relative alla tutela degli ambiti di prevalente valore fruitivo e visivo-percettivo.*
5. *I territori contermini ai laghi di cui al precedente comma 3, come definiti dalla lettera b) dell'articolo 142 del D.Lgs. 42/2004 ed inclusi i centri abitati e lo specchio lacuale, costituiscono l'ambito di maggiore caratterizzazione per la compresenza, in stretta e*

reciproca relazione, di valori storico-culturali e naturalistici, la cui capacità attrattiva per la residenza e il turismo induce forti pressioni trasformative di potenziale rischio per l'integrità del delicato assetto paesaggistico; in questi territori le priorità di tutela e valorizzazione del paesaggio sono specificamente rivolte a garantire la coerenza e organicità degli interventi riguardanti sponde e aree contermini al fine di salvaguardare l'unitarietà e la riconoscibilità del lungolago; la pianificazione locale, tramite i P.T.C. di parchi e province e i P.G.T., e gli interventi di trasformazione devono quindi porre specifica attenzione alle seguenti indicazioni paesaggistiche, che specificano ed integrano quanto indicato al precedente comma 4:

- salvaguardia delle sponde nelle loro connotazioni morfologiche e naturalistiche, strettamente relazionate con i caratteri culturali e storico-insediativi, che contribuiscono a definire identità, riconoscibilità e valori ambientali della consolidata immagine dei paesaggi rivieraschi, con specifica attenzione alla conservazione degli spazi inedificati, al fine di evitare continuità del costruito che alterino la lettura dei distinti episodi insediativi;*
- conservazione dei compendi culturali di particolare caratterizzazione delle rive dei laghi, come le ville costiere con i relativi parchi e giardini, gli edifici di servizio (serre, portinerie, rustici ecc.), le darsene e gli approdi, con particolare attenzione alla salvaguardia del rapporto storicamente consolidato tra insediamenti e/o ville con la rete dei percorsi e il sistema giardini-bosco;*
- preservazione delle coerenze materiche, cromatiche e dimensionali che contraddistinguono il suddetto sistema evitando di introdurre elementi dissonanti o impropri e salvaguardando i caratteri compositivi storici tanto delle architetture quanto dei giardini, per i quali si dovrà porre attenzione all'integrazione di elementi vegetali ammalorati con individui arborei o arbustivi della stessa essenza o di essenze compatibili sia botanicamente che paesaggisticamente;*
- valorizzazione del sistema di fruizione pubblica del paesaggio lacuale, costituito da accessi a lago e da percorsi e punti panoramici a lago, correlata all'estensione delle aree ad esclusivo uso pedonale o a traffico limitato, con previsione di adeguate strutture di sosta a basso impatto visivo, escludendo di massima il lungolago. Particolare cautela dovrà essere posta nell'inserimento degli elementi di arredo urbano, di pavimentazioni e di eventuali piantumazioni che sono preferibilmente da coordinare a livello sovracomunale per valorizzare il sistema lungolago nella sua organicità;*
- valorizzazione dei servizi di trasporto lacuale, le cui linee costituiscono percorsi di fruizione panoramica dello scenario lacuale di particolare rilevanza, come evidenziato nella Tavola E del presente piano alla voce tracciati guida paesaggistici, e attenta valutazione paesaggistica degli interventi relativi a nuovi approdi e porti per mezzi nautici privati, definendo in tal senso criteri di indirizzo condivisi a livello sovracomunale e sovraprovinciale, ove necessario;*
- recupero degli ambiti degradati o in abbandono inquadrato in programmi organici sovracomunali di ricomposizione paesaggistica del sistema spondale e del lungolago, prioritariamente rivolti a sostenere l'offerta di forme di turismo e fruizione sostenibile;*
- promozione di azioni finalizzate a migliorare la compatibilità paesaggistica delle infrastrutture ricettive per la fruizione e la balneazione, e contenimento e migliore integrazione nel paesaggio di campeggi, villaggi turistici e strutture ricettive similari, valutando per le situazioni più critiche la possibilità di rilocalizzazione;*
- salvaguardia dello specchio lacuale con particolare attenzione al massimo contenimento di opere e manufatti che insistono sullo stesso, comprese le strutture galleggianti, da verificarsi attentamente in riferimento alle interferenze visuali, simboliche e di coerenza con il contesto storico-culturale oltre che ambientale.*

6. *Nei territori di cui al comma 5:*

- è comunque esclusa la realizzazione di: nuovi impianti per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti, nuove cave ed attività estrattive o di lavorazione inerti, nuovi centri commerciali e grandi strutture di vendita;*
- la previsione di nuovi porti o approdi deve essere oggetto di attenta valutazione paesaggistica nei P.T.C. di parchi e province con riferimento alle previsioni di sviluppo dell'intero bacino lacuale; comunque, la realizzazione di interventi relativi a nuovi approdi, nuovi porti o ampliamenti oltre il 20% di quelli esistenti, è subordinata all'attenta valutazione paesaggistica con province, parchi, comuni interessati e contermini, consorzi lacuali, anche tramite convocazione di specifica conferenza dei*

- servizi, al fine di verificarne l'“accettabilità dell’impatto rispetto alle indicazioni di cui al precedente comma 5, nonché la coerenza paesaggistica dell’intervento complessivo, porto o approdo e aree e strutture contermini, prevedendo del caso adeguati interventi e opere di integrazione e correlazione tra questi e il paesaggio urbano e naturale circostante;*
- *tutti i comuni anche solo marginalmente interessati dalla specifica tutela dei laghi di cui all’art. 142 del D. Lgs. 42/2004, devono seguire, ai fini dell’approvazione degli atti costituenti il Piano di governo del territorio (PGT), la procedura indicata al comma 8 dell’art. 13 della l.r. 12/2005, per la verifica regionale sul corretto recepimento delle indicazioni e disposizioni del presente articolo.*
7. *Nei territori di cui al precedente comma 5, sino a quando i comuni, in coerenza con quanto indicato dai P.T.C. delle province e dei parchi ove esistenti, non avranno provveduto all’adeguamento dei propri strumenti di pianificazione e programmazione urbanistica sulla base delle indicazioni dei commi 4, 5 e 10 del presente articolo, si applicano le norme dei piani urbanistici e territoriali vigenti esclusivamente in riferimento ai territori di cui alle successive lettere a) e b), assumendo quali indirizzi progettuali quelli contenuti nella d.g.r. 2121/06 “Criteri e procedure per l’esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12”:*
- a) *ambiti che alla data di entrata in vigore del presente piano risultino edificati con continuità, compresi i lotti interclusi ed escluse le aree libere di frangia, a tal fine perimetrate dai comuni;*
 - b) *previsioni contenute in piani urbanistici attuativi già convenzionati o in programmi di intervento già beneficiari di finanziamenti pubblici e situazioni di diritti acquisiti alla data di entrata in vigore del presente piano.*
8. *Nei territori di cui al precedente comma 5, inoltre, sino a quando i comuni, in coerenza con quanto indicato dai P.T.C. delle province e dei parchi ove esistenti, non avranno provveduto all’adeguamento dei propri strumenti di pianificazione e programmazione urbanistica, al di fuori delle situazioni di cui alle lettere a) e b), del precedente comma, non possono essere realizzati interventi urbanistici ed edilizi, fatto salvo gli interventi di seguito indicati, che dovranno comunque attenersi agli indirizzi progettuali contenuti nella d.g.r. 2121/2006 “Criteri e procedure per l’esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12”:*
- *interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed eventuale ampliamento dei manufatti esistenti non superiori al 10%, purché gli interventi siano rispettosi dell’identità e della peculiarità morfologiche e stilistiche dell’insediamento storico e/o tradizionale in cui si inseriscono;*
 - *opere di adeguamento funzionale e tecnologico di impianti e infrastrutture esistenti;*
 - *utilizzazione agro-silvo-pastorale del suolo, ivi compresa la realizzazione di strutture aziendali connesse all’attività agricola anche relative alle esigenze abitative dell’imprenditore agricolo;*
 - *opere relative alla bonifica, alla difesa idraulica, nonché tutti gli interventi di difesa della pubblica incolumità e conseguenti a calamità naturali;*
 - *opere di difesa dall’inquinamento idrico, del suolo, atmosferico ed acustico, previo studio di corretto inserimento paesistico delle stesse;*
 - *eventuali nuove strade, necessarie per consentire l’accesso ad attività già insediate, realizzate nel rispetto della conformazione naturale dei luoghi e della vegetazione, con larghezza massima della carreggiata di m. 4,50.*
9. *Negli ambiti di cui alle lettere a) e b) del precedente comma 7, sono comunque sospesi, fino all’approvazione del PGT, tutti i piani attuativi non ancora adottati che non siano specificamente finalizzati al recupero o alla riqualificazione di ambiti urbanizzati esistenti, secondo principi compositivi di coerenza dimensionale e morfologica con i caratteri propri del tessuto edificato storicamente consolidato e di attenta ricostruzione e valorizzazione delle relazioni paesaggistiche che ne contraddistinguono la connotazione e l’identità.*
10. *Per i singoli laghi di cui al comma 3, fatte salvo quanto previsto ai precedenti commi 4 e 5, vengono di seguito indicate alcuni sistemi ed elementi e specifiche connotazioni da assumere quale ulteriore riferimento per la tutela e valorizzazione delle peculiarità paesaggistiche che li distinguono:*
-

Lago di Como e Como:

- *Salvaguardia e valorizzazione della particolare organizzazione a terrazzamenti dei versanti, che costituisce un carattere distintivo di ampie parti dei versanti a lago, percepibile dal lago e dal territorio, e segna morfologicamente la distinzione tra territori rurali maggiormente antropizzati e paesaggi dell'elevata naturalità;*
 - *Valorizzazione del sistema dei percorsi di fruizione panoramica e paesaggistica del Lario, sia sul lungo lago che sui versanti; in considerazione della rilevanza regionale ai sensi del successivo articolo 26 si ricordano: il Percorso del Viandante, l' Antica Strada Regina, la Dorsale Orobica Lecchese, la Via Regia;*
 - *Tutela e valorizzazione delle visuali sensibili, con particolare attenzione ai belvedere storici di cui al successivo articolo 27, che costituiscono per il Lario una componente paesaggistica di valore non solo percettivo ma anche simbolico e celebrativo a livello sovraregionale, che integra e valorizza ulteriormente il sistema dei percorsi al punto precedente, si ricordano: Brunate, Monte Bisbino, Madonna del Ghisallo;*
 - *Salvaguardia del sistema delle ville, anche minori, e dei grandi alberghi che testimonia la qualificata attrattività turistica del Lario, sistema interessato da unità culturali complesse costituite da ville, edifici di servizio, parchi e giardini, darsene e approdi, che intrattengono un interessante rapporto con gli elementi paesaggistici di contesto, quali borghi e percorsi storici, aree boscate e coltivate. Gli interventi di recupero e valorizzazione di questo ingente patrimonio culturale e paesaggistico devono tenere conto delle connotazioni storico-architettoniche degli edifici ma anche dell'intero sistema, evitando di introdurre elementi o manufatti che ne compromettano coerenze dimensionali e tipologiche e tessiture relazionali.*
-

6.12.2 Indirizzi di tutela del Piano Paesaggistico Regionale

Il Piano Paesistico Regionale individua diverse fasce geografiche che caratterizza il territorio lombardo; vengono pertanto individuate le diverse unità tipologiche di paesaggio e per ogni unità tipologica vengono segnalati i relativi specifici indirizzi di tutela. Per gli aspetti particolare e per i relativi indirizzi di tutela si rimanda ai contenuti del PPR.

Particolare attenzione viene rivolta alle strutture insediative e ai valori storico culturali del paesaggio tutelando la memoria storica e i valori di cultura e di immagine caratterizzanti delle popolazioni lombarde.

Oggetto della tutela sono beni e valori, connotati ed identificabili. Il piano disciplina le attività che alterano i beni esistenti e/o producono nuovi beni. Costituiscono "beni" e "valori", per il settore storico culturale e insediativo:

- le "opere" e le "attività" dell'uomo che incidono (o che hanno inciso) sull'assetto del territorio: insediamenti e infrastrutture, trasformazioni morfologiche e culturali dei suoli, della vegetazione, regimentazione delle acque, ecc.;
- le "espressioni" di lingua, pensiero, tecnologia ed arte che qualificano i contenuti di tale attività ed opere;
- le "immagini" del paesaggio e dell'ambiente che testimoniano il lungo processo evolutivo ed il rapporto dinamico tra naturalità ed antropizzazione, il significato dei valori storicoculturali e l'identificazione del proprio passato da parte delle comunità insediate.

Gli indirizzi del P.P.R. finalizzati alla tutela dei sopradetti "beni e valori" sono organizzati in tre capitoli:

1. Insediamenti e sedi antropiche.
2. Infrastrutture di rete, strade e punti panoramici.
3. Luoghi della memoria storica e della leggenda

Per gli insediamenti storici il PPR stabilisce che nell'individuazione debba essere stabilita la sequenzialità cronologica attraverso la lettura delle cartografie storiche; con esse vengono individuati i sistemi unitari attraverso la lettura dei caratteri tipologici, degli spazi, delle infrastrutture della mobilità e delle individualità visive e degli elementi di tradizione materiale storica e degli elementi tipizzanti.

L'indirizzo relativo di tutela è volto alla preservazione della memoria storica e con essa riconducibile al singolo centro o nucleo storico. L'individuazione dell'ambito storico deve pertanto tener conto del tessuto insediativo interessato, degli spazi a verde pertinenziali, delle strutture edilizie, degli spazi privati, valutati come insieme e contesto unitario. Sono ammessi pertanto interventi non distruttivi del bene e dei suoi elementi, nel rispetto dei caratteri formali e delle tecniche costruttive tradizionali.

Per la riqualificazione paesaggistica e contenimento dei potenziali fenomeni di degrado il PPR individua alcune criticità e i relativi indirizzi di riqualificazione. A titolo esemplificativo si rilevano:

- Aree e ambiti di degrado o compromissione paesaggistica provocata da dissesti idrogeologici e avvenimenti calamitosi e catastrofici (naturali o provocati).
- Aree e ambiti di degrado paesaggistico provocato da processi di urbanizzazione, infrastrutturazione, pratiche e usi urbani.
- Aree e ambiti di degrado e/o compromissione paesaggistica provocata dalle trasformazioni della produzione agricola e zootecnica.
- Aree e ambiti di degrado e/o compromissione paesistica provocata da sotto-utilizzo, abbandono e dismissione.
- Aree e ambiti di degrado paesistico provocato da criticità ambientali.
- Elementi detrattori.

6.13 Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Como

Il 2 Agosto 2006 con deliberazione n° 59/35993, il Consiglio Provinciale ha approvato il Piano Territoriale di coordinamento della Provincia di Como (P.T.C.P.). Con questo documento che definisce gli obiettivi generali di pianificazione territoriale di livello provinciale, alla Provincia vengono attribuite le funzioni amministrative di interesse provinciale di cui alla L.R. 1/2000, ovvero la valutazione di compatibilità con il P.T.C.P. degli strumenti urbanistici comunali, piani regolatori generali e loro varianti nonché i piani attuativi di interesse sovracomunale, mentre l'approvazione dei suddetti strumenti è posta in capo al Comune.

Il P.T.C.P. rappresenta dunque il principale strumento di governo del territorio e del paesaggio. Esso mira allo “...sviluppo sostenibile del territorio e alla tutela degli interessi sovracomunali secondo un modello di dialogo e di leale cooperazione con le amministrazioni locali e con le varie articolazioni della società, in coerente applicazione del principio costituzionale di sussidiarietà e nel rispetto degli indirizzi e delle linee guida degli strumenti di pianificazione territoriale regionale”³, senza assumere un carattere normativo specifico dell'ambito comunale.

Costituiscono fondamentale base informativa per il P.T.C.P. nell'aggiornare o predisporre il proprio Quadro Conoscitivo le tematiche del Documento di Piano.

La definizione degli obiettivi di sviluppo socio-economico è in stretta relazione al Quadro Conoscitivo, sia per il Comune che per la Provincia, con la differenza che per quest'ultima la programmazione avviene anche attraverso la pianificazione di settore.

Per la definizione delle politiche di intervento nei vari settori funzionali, le scelte da compiere nel P.G.T. si collegheranno agli elementi qualitativi di scala provinciale, prendendo in considerazione per quanto concerne il P.T.C.P. i contenuti minimi sui temi di interesse sovracomunale e lasciando alla scala comunale la definizione di scelte più specifiche.

In particolar modo il P.G.T. si integrerà al P.T.C.P. per quanto concerne i seguenti aspetti di rilevanza sovra comunale:

- a) attuazione della rete ecologica come definita dal P.T.C.P.;
- b) attuazione dei criteri per l'inserimento ambientale e paesaggistico delle infrastrutture per la mobilità di rilevanza provinciale (S.P. n. 27 e n. 19);
- c) attuazione e articolazione degli indirizzi di tutela paesaggistica definiti dal P.T.C.P.;
- d) attuazione dei criteri definiti dal P.T.C.P. per l'individuazione delle aree agricole;
- e) attuazione e articolazione dei contenuti di difesa del suolo del P.T.C.P.

P.G.T. e P.T.C.P. si raccorderanno anche per le tematiche connesse alle dinamiche locali e costituite da:

- f) la quantificazione dello sviluppo comunale, che deve essere indirizzata alla minimizzazione del consumo del suolo ed orientata preferibilmente ad azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica, ambientale, con motivazioni riferite ad indicatori di livello comunale comparabili con quelli a livello provinciale;
- g) la compensazione/perequazione comunale.

³ P.T.C.P. Relazione Agosto 2006 Provincia di Como

Il P.T.C.P. afferma che le risorse naturali (aria, acqua, suolo, ecosistemi) esprimono gli equilibri ambientali e lo stato di salute dell'ecosistema generale a fronte dei quali è valutata la sostenibilità delle trasformazioni del territorio, ed in merito a ciò il PTCP concorre alla definizione del quadro conoscitivo del territorio regionale, ne definisce, in conformità alle direttive regionali e dell'Autorità di bacino, l'assetto idrogeologico, censisce ed identifica cartograficamente le aree soggette a tutela o classificate a rischio idrogeologico e sismico.

Si comprende dunque perché il “quadro conoscitivo” sia da considerarsi “parte integrante” del Piano e ne costituisca un “contenuto obbligatorio”, necessario sia “per assumere le scelte strategiche”, ma anche per “orientare gran parte dei comportamenti nella gestione”.

Le analisi riguardanti la struttura fisica del territorio sono perciò indirizzate all'individuazione dei fattori di fragilità e del grado di vulnerabilità agli usi e alle trasformazioni originate dalle attività insediate sul territorio, per determinare quali, fra queste ultime, siano compatibili e a quali condizioni, tenendo presente che nella procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) le condizioni di compatibilità delle trasformazioni verranno verificate.

Per quanto concerne la tematica del paesaggio si farà riferimento al Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) e al Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) ed ai criteri contenuti di natura paesistico-ambientale del P.T.C.P..

Compito del P.G.T. è attuare le prescrizioni e indicazioni del P.T.C.P.: integrarle al fine della tutela e della valorizzazione dei caratteri propri del paesaggio locale urbano ed extraurbano, della riqualificazione dei paesaggi urbani degradati e delle aree periurbane e della valorizzazione del sistema del verde.

Per quanto riguarda il tema delle aree agricole, saranno i Comuni stessi, sulla base dell'identificazione degli ambiti agricoli, a procedere alla delimitazione delle zone agricole.

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale rappresenta quindi il principale *strumento di ascolto e di governo a disposizione della comunità provinciale*.

Il suo scopo è pertanto orientare le scelte e coordinare il territorio attraverso una proposta complessiva che riguarda specificatamente la grande rete delle infrastrutture, che riconosce l'esistenza di un sistema ambientale con le sue articolazioni e individua un sistema insediativo, fissando gli indirizzi per lo sviluppo dei centri urbani e delle aree produttive.

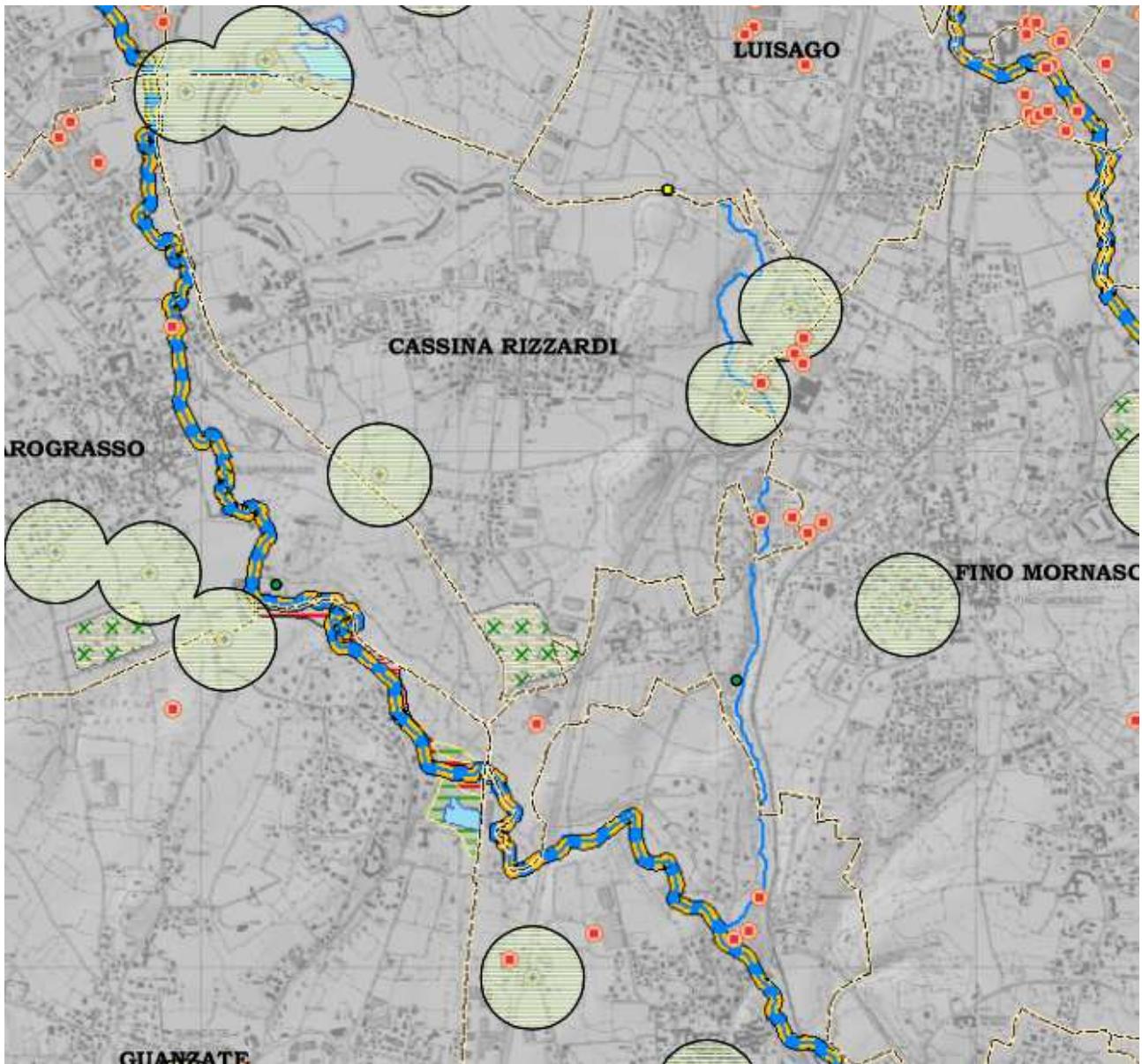
Il piano si rivolge ai Comuni, agli enti di governo del territorio e a tutti i cittadini e promuove l'identità e la coesione sociale attraverso un sistema di obiettivi strategici condivisi. Inoltre assume come obiettivi generali la sostenibilità ambientale dello sviluppo e la valorizzazione dei caratteri paesistici locali e delle risorse disponibili.

Lo stesso PTCP prevede che in sede di redazione dello strumento urbanistico, il Piano contenga “il quadro conoscitivo dettagliato, al livello comunale, delle risorse individuate dal PTCP”. Tali risorse includono le componenti naturali e antropiche del territorio, il paesaggio, i documenti materiali della cultura, i sistemi infrastrutturali e tecnologici, al fine di garantire lo sviluppo sostenibile.

Si comprende dunque perché il “quadro conoscitivo” sia da considerarsi “parte integrante” del Piano e ne costituisca un “contenuto obbligatorio”, necessario sia “per assumere le scelte strategiche”, ma anche per “orientare gran parte dei comportamenti nella gestione”.

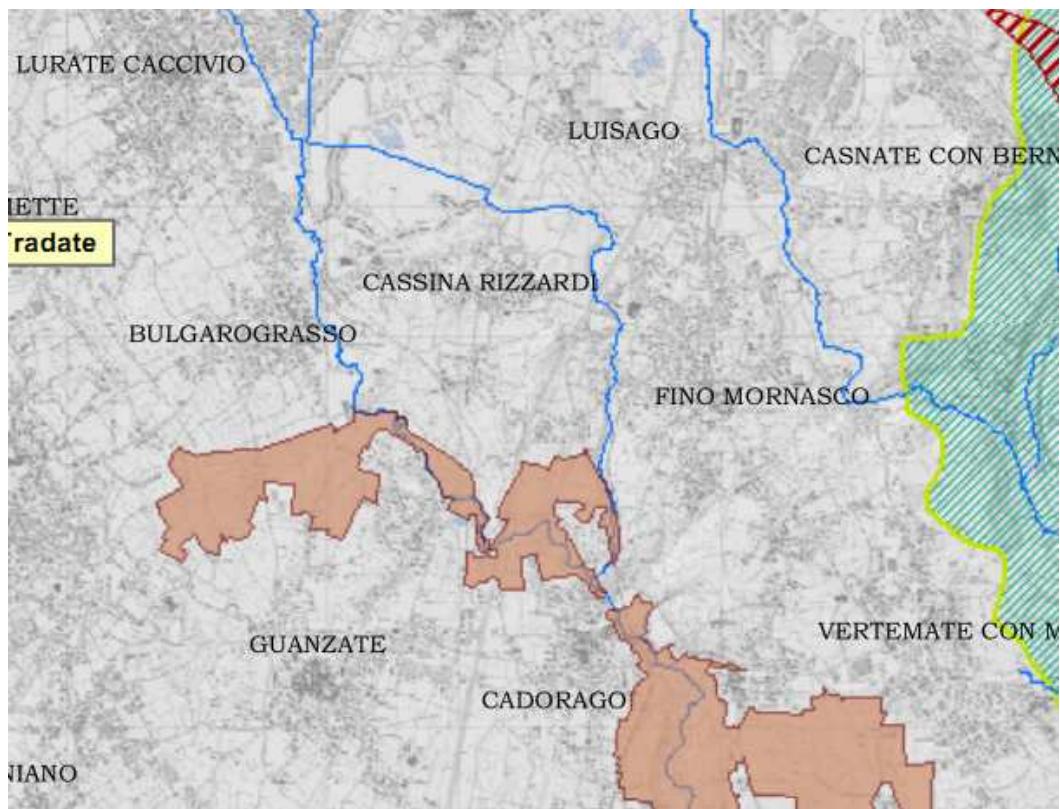
Il PTCP afferma che le risorse naturali (aria, acqua, suolo, ecosistemi) esprimono gli equilibri ambientali e lo stato di salute dell'ecosistema generale a fronte dei quali è valutata la sostenibilità delle trasformazioni del territorio. Le analisi relative alla struttura fisica del territorio sono perciò finalizzate all'individuazione dei

fattori di fragilità e del grado di vulnerabilità agli usi e alla trasformazioni derivanti dall'insieme delle attività insediate sul territorio, per stabilire quali – fra queste ultime – siano compatibili e a quali condizioni. D'altra parte le condizioni di compatibilità delle trasformazioni verranno verificate nella procedura di valutazione ambientale strategica (VAS).



Estratto tavola_A1c – Difesa del Suolo

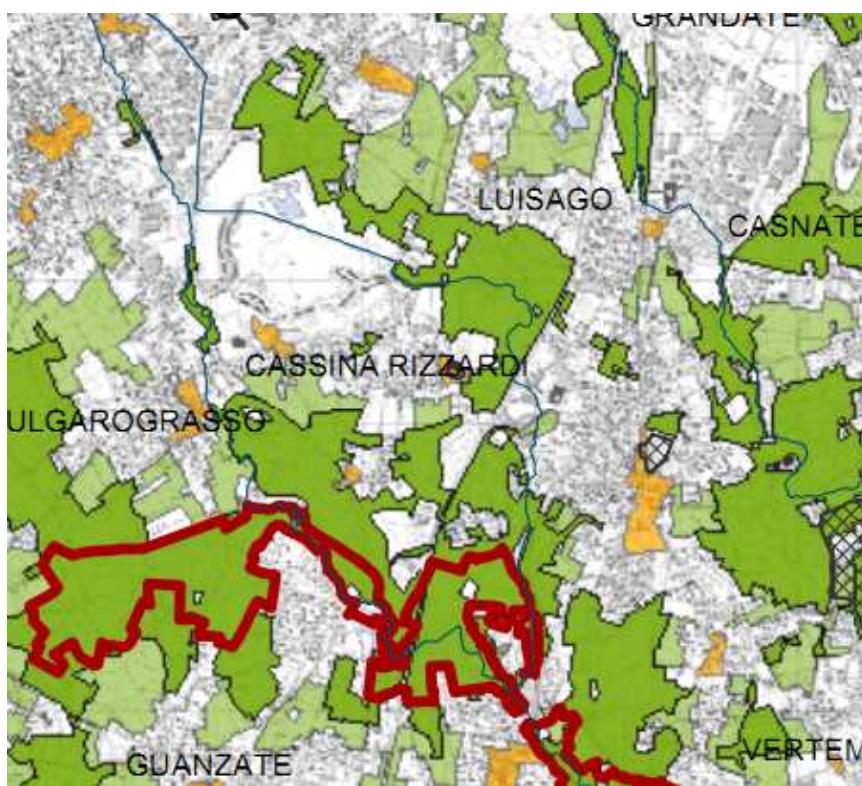
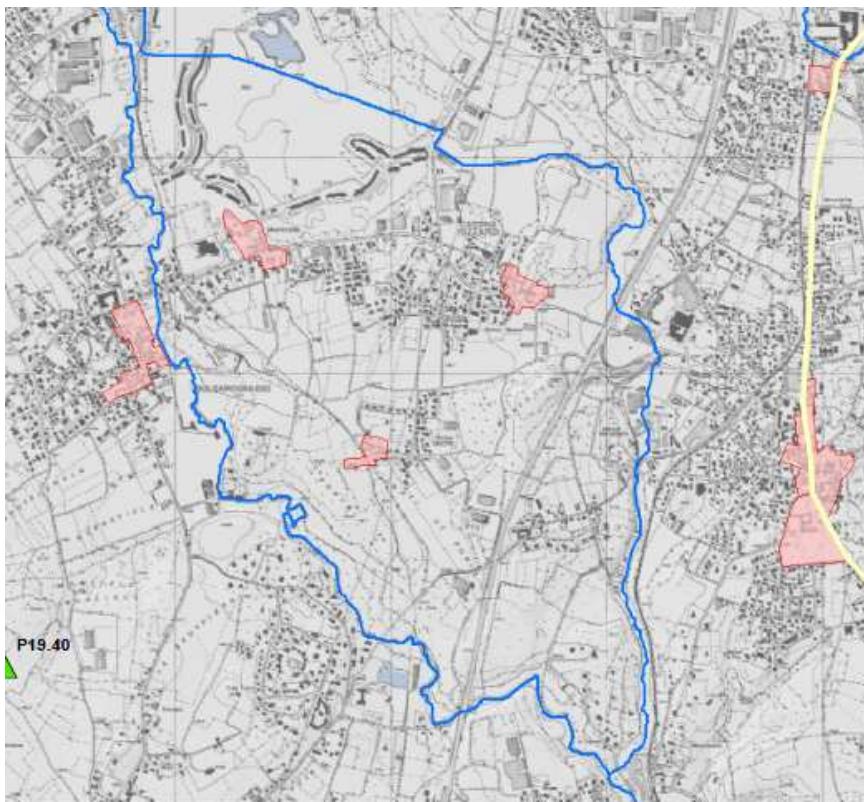
Aspetti particolarmente significativi affrontati dal PTCP sono quelli relativi al consumo dei suoli, agli aspetti ecologici ed ambientali e alla salvaguardia del paesaggio. Aspetti condivisi dagli obiettivi del P.G.T. che in fase di redazione del processo di VAS, ha sposato gli indicatori provinciali per *misurare* il territorio comunale. Per quanto riguarda gli **aspetti paesaggistici** il PTCP il Comune di Cassina Rizzardi non viene individuato all'interno di alcuna Unità di paesaggio, anche se di fatto, le uniche aree rilevanti da un punto di vista paesaggistico sono i tre centri storici di Cassina, Monticello e Ronco Vecchio. (cfr. Tav. A3 del PTCP).



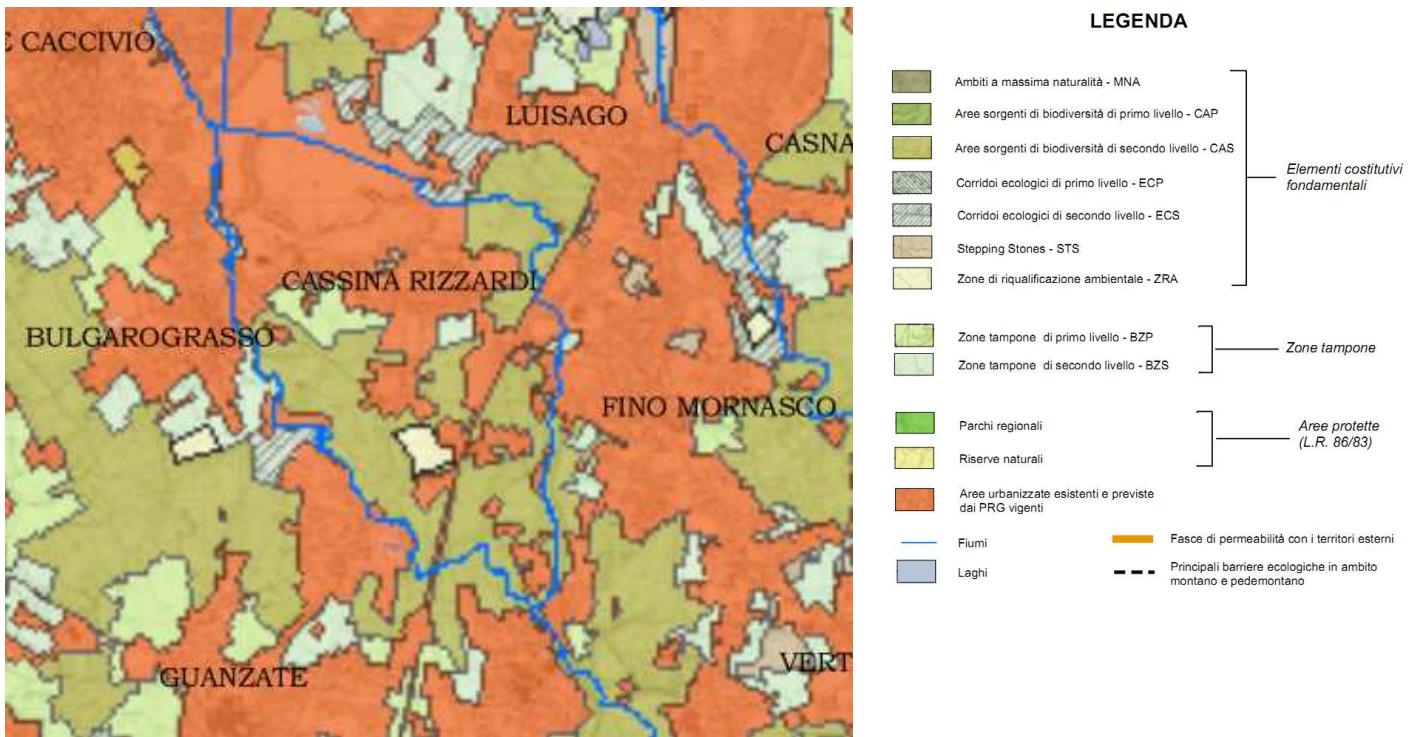
Nell'ambito della Tav. A3 – Carta del paesaggio - del PTCP relativa al paesaggio, non vengono indicati “Elementi di rilevanza paesaggistica puntiforme di carattere fisico-morfologico, naturalistico e paesaggistico” il centro storico del comune.

Si rileva, inoltre, la presenza di “Istituti di tutela faunistico-venatoria”.

Per quanto concerne il **sistema paesistico-ambientale**, il PTCP individua sul territorio di Cassina Rizzardi innanzitutto la presenza del PLIS “Parco della Valle del Lura” (cfr. Tavola A3 – Le Aree Protette).



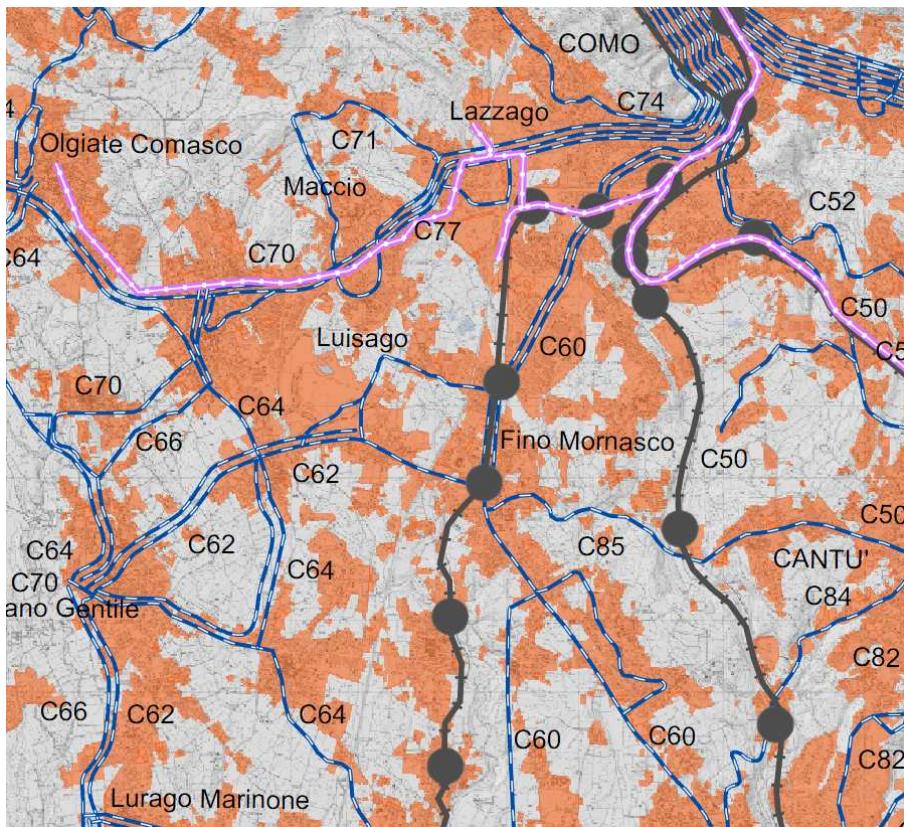
Nell'ambito della rappresentazione della rete ecologica provinciale (cfr. Tav A4 – Rete ecologica) appare evidente l'importanza a livello provinciale dei corridoi ecologici che sono stati individuati a confine con il comune di Bulgardo, Fino Mornasco e Luisago.



Per quanto riguarda i vincoli, oltre al Parco, viene indicata la presenza dei corsi d'acqua all'interno del territorio comunale.

Per quanto riguarda gli **aspetti urbanistici territoriali**, il Comune di Cassina Rizzardi, è interessato dalla realizzazione della nuova “Autostrada Pedemontana” che consentirà il collegamento est-ovest tra Como e Varese. Tale collegamento consentirà una fondamentale interconnessione tra il “Sistema autostradale lombardo” (A8 e A4) permettendo un'elevata accessibilità all'aeroporto di Malpensa. Inoltre, il nuovo collegamento dovrebbe sgravare del traffico di transito la SS 342 “Briantea”.

Per quanto riguarda il trasporto pubblico sul territorio comunale si rileva la presenza di un servizio su gomma di carattere locale. La linea ferroviaria più vicina è quella delle Ferrovie Nord CO-MI.



LEGENDA

— TRASPORTO PUBBLICO LOCALE	⊕ IMBARCADERI E PONTILI
— METROTRAMVIA	— COLLEGAMENTI RAPIDI
■ AREE URBANIZZATE ESISTENTI E PREVISTE (P.R.G. Vigenti)	— BATTELLI
✳ AMBITI PER LA Sperimentazione DI SERVIZI NON CONVENZIONALI	— TRAGHETTI
	— FERROVIE
	● STAZIONI FERROVIARIE

Per quanto riguarda gli **aspetti socio-economici**, nell'ambito dei servizi di avviamento al lavoro, Cassina Rizzardi deve far riferimento a quello del comune di Fino Mornasco.

Il PTCP indica anche la valenza commerciale dei singoli comuni; come facilmente deducibile, Cassina Rizzardi è inserito tra i Comuni con valenza commerciale sovralocale ovvero potranno essere realizzate grandi strutture di vendita alimentari esclusivamente come ampliamento e/o trasferimento di punti di vendita già esistenti e grandi strutture non alimentari con superficie massima di 4.000 mq se realizzate "ex novo" e di 5.000 mq se frutto di ampliamento e/o trasferimento di esercizi già esistenti.

La realizzazione di grandi strutture di vendita comporta comunque un'attenzione particolare per ciò che riguarda l'insediamento di mix funzionale e un'attenta analisi sotto il profilo viabilistico e di impatto territoriale con l'obbligo di risoluzione delle criticità eventualmente indotte.

Il PTCP per la localizzazione delle aree produttive persegue l'obiettivo della riqualificazione e rafforzamento dei sistemi produttivi nell'ambito del riposizionamento strategico della Provincia di Como nel contesto economico regionale e globale, le indicazioni per la pianificazione comunale prevedono il rafforzamento delle aree produttive locali evitando pertanto nuovi insediamenti che producono effetti produttivi in termini di dispersione territoriale, depauperamento dei contesti ambientali e insediativi e oculata razionalizzazione delle risorse pubbliche. Nel computo, l'espansione le aree produttive, saranno calcolate nella misura del

20% della loro superficie territoriale nel caso di espansioni in ampliamento di aree produttive esistenti aventi superfici territoriali non inferiore al 50% della nuova area di espansione.

Analizzando i Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale delle Province limitrofe, ossia Sondrio, Varese, Milano e Lecco, è possibile fare un quadro unico delle previsioni che i territori attorno al Comasco contemplano e delle politiche che intendono portare avanti.

Tanti interventi di natura fisica, ma anche progettualità immateriali, possono avere, soprattutto se localizzati nelle zone di confine, ricadute sul territorio extraprovinciale.

Queste ricadute possono rappresentare esternalità positive o negative e soprattutto possono essere coerenti o meno con la programmazione territoriale delle province contermini. Proprio nell'ottica della coerenza, di evitare conflitti e dare continuità, è importante analizzare Piani e programmi, che, elaborati distintamente sulla carta da autorità differenti, vanno però poi a disegnare territori, a volte strettamente connessi, da vivere ad attraversare al di là delle divisioni amministrative. Nelle quattro Province confinanti con quella Comasco non sembrano essere in previsione nelle aree di confine trasformazioni portatrici di rilevanti ed evidenti esternalità negative. Le trasformazioni più problematiche infatti sono solitamente quelle inerenti le funzioni produttive, di gestione rifiuti, materiali pericolosi (funzioni che non nobilitano le aree), ed i nuovi grossi complessi commerciali che generano flussi di persone e merci spesso poco sostenibili dall'assetto del territorio. Nessuna di queste funzioni sembra trovare futura collocazione nelle vicinanze del territorio Comasco, secondo i PTCP di Sondrio, Varese, Milano e Como, almeno secondo i PTCP vigenti.

6.13.1 Le politiche insediative

Per "politiche insediative" si intende diversi argomenti:

- le dinamiche della domanda residenziale;
- le dinamiche della produzione edilizia, residenziale e non;
- le considerazioni e indicazioni relative al dimensionamento della capacità insediativa (residenziale e non) e al consumo complessivo di suolo nei piani comunali;
- le opzioni strategiche in ordine alla riduzione del consumo di suolo e dell'impatto edilizio;
- i criteri di compatibilità della pianificazione locale con il PTCP.

Dinamiche della domanda residenziale

L'andamento della popolazione residente può essere considerato un indicatore significativo della crescita complessiva di un territorio, in quanto incide sul volume dei consumi, sulla domanda di servizi, sulla capacità contributiva. Nel quinquennio 2001-2006 la provincia ha registrato una crescita piuttosto sostenuta, dell'ordine di 3200 unità annue, pari all'uno per cento.

L'andamento del numero delle famiglie è in costante crescita da lungo tempo, con un incremento medio annuo di oltre 2000 unità, nell'ultimo quinquennio, che non accenna a rallentare.

Attività edilizia

Per quanto riguarda l'edilizia residenziale è una produzione palesemente in fase di crescita dal 2000 al 2005, con valore medio annuo intorno a 1500 nuove abitazioni nei sei anni (ma 2000 nell'ultimo triennio).

Negli ultimi tre anni dal 2009 al 2011, coincidenti con il perdurare di una crisi mondiale che ha investito tutti i settori produttivi ed economici, si è verificato un sensibile peggioramento della produzione edilizia in generale conseguente alla minore richiesta abitativa.

Per quanto riguarda l'edilizia commerciale/industriale, la produzione media annua si aggira intorno a 90 mila mq di superficie linda di pavimento, con forti oscillazioni e con tendenza a scendere poco sopra i 70 mila nell'ultimo triennio. Anche qui come per la richiesta abitativa l'edilizia commerciale/industriale ha subito un forte calo negli ultimi tre anni.

Elementi per un primo bilancio

Riassumendo i dati analizzati, la crescita della popolazione è attribuibile per il 90% al saldo migratorio.

Per quanto riguarda le famiglie, le due componenti - endogena e esogena - sono grosso modo equivalenti.

È questa un'importante differenza da tenere ben presente:

- la nuova popolazione è per il 90% importata
- le nuove famiglie sono per il 50% importate e per il 50% formate localmente.

Considerando per la residenza un indice medio di 1,0 mc/mq e per il produttivo un rapporto di copertura medio del 40%, questa attività edilizia proiettata nel decennio comporterebbe una occupazione di suolo dell'ordine di 750~950 Ha per la residenza e di 230~180 Ha per il produttivo.

Dati che oggettivamente andrebbero ampiamente rivisti per le motivazioni inerenti alla crisi dei vari settori produttivi ed economici.

Opzioni e indirizzi per la pianificazione locale

Una prima opzione che spesso viene proposta e sostenuta è l'adozione di politiche volte a frenare la crescita edilizia, cioè a ridurre la nuova volumetria prodotta annualmente considerando però con quali strumenti attuare questa strategia e quali conseguenze essa comporta.

Una seconda opzione possibile di "riduzione del danno" dovuto alla crescita edilizia riguarda invece i modi nei quali questa avviene.

Terza opzione è la mitigazione e/o compensazione ambientale della crescita urbana o edilizia.

Queste opzioni sono rivolte a una condizione di mercato stabile. Nelle condizioni attuali si ritiene, considerato il principio di flessibilità che sottende il Piano di Governo del Territorio, che una politica di contenimento del consumo di suolo sia a tutto vantaggio dell'economia territoriale e che possa determinare in futuro una crescita mirata alla riqualificazione edilizia e al recupero di aree conseguenti alla dismissione di alcune realtà produttive.

Criteri di compatibilità della pianificazione locale

I criteri di compatibilità L'APPLICAZIONE		Soglie quantitative (valori medi annui indicativi)	CONSUMO DI RISORSE E CRITERI DI LOCALIZZAZIONE	
			Entro limiti prefissati (rispetta tutte le condizioni)	Oltre limiti prefissati (ricade in uno o più dei seguenti)
ORIGINE DELLA DOMANDA	Endogena (domanda locale)	$\leq 0,5\%$ capacità insediativa $\leq 0,4\%$ superficie urbanizzata	Entro ambiti di localizzazione preferenziale Non interferisce con rete ecologica Non invade area agricola Non interferisce con visuali paesistiche Rispetta la classificazione funzionale delle strade	Fuori da ambiti di localizzazione preferenziale Interferisce con rete ecologica Inviade area agricola Interferisce con visuali paesistiche Non rispetta la classificazione funzionale delle strade
	Esogena (domanda proveniente dall'esterno)	$\leq 1,0\%$ capacità insediativa $\leq 0,6\%$ superficie urbanizzata	Entro ambiti di localizzazione preferenziale Non interferisce con rete ecologica Non invade area agricola Non interferisce con visuali paesistiche Rispetta la classificazione funzionale delle strade	$\geq 1\%$ capacità insediativa $\geq 0,6\%$ superficie urbanizzata Fuori da ambiti di localizzazione preferenziale Interferisce con rete ecologica Inviade area agricola Interferisce con visuali paesistiche Non rispetta la classificazione funzionale delle strade

La tabella precedente delinea anche una sintetica mappa dei “contenuti minimi” del PGT relativi all’esplicitazione delle politiche insediative.

All’interno del “sistema rurale paesistico” provinciale, cioè del territorio prevalentemente non edificato e urbanizzato in cui dominano assetti ambientali naturali o naturaliformi, attività ed usi connessi al settore primario, sono stati riconosciuti, ai sensi dell’art. 15 c.4 della L.R. 12/2005, n. 16 “sistemi rurali”, entro i quali si sono definiti gli ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico.

I “sistemi rurali” si configurano come contesti territoriali dove dominano gli usi del suolo connessi all’attività agricola che si relazionano al più ampio sistema rurale paesistico dell’intorno e ai sistemi urbani presenti sul territorio.

Il PTCP assume l’obiettivo di conservare gli spazi aperti e il paesaggio agrario, qualificando e valorizzando il ruolo dell’impresa agricola multifunzionale anche come soggetto della manutenzione territoriale e della offerta di servizi di qualità ambientale (biodiversità, paesaggio agrario, educazione ambientale) e minimizzando il consumo di suolo nella sua dimensione quantitativa ma anche per i fattori di forma. A tal fine il Piano individua gli ambiti destinati alla attività agricola di interesse strategico di cui all’art. 15, 4° comma, della L.R. 12/2005 riconoscendo, distintamente per gli ambiti dell’orizzonte montano e per quelli della collina e pianura, i territori caratterizzati dalla presenza di suoli di elevata e media fertilità e dalla presenza di colture agrarie che rappresentano il carattere dominante degli ambiti stessi.

L’individuazione degli ambiti agricoli strategici di interesse provinciale è dunque avvenuta sulla base dei seguenti elementi:

- il riconoscimento della particolare rilevanza dell'attività agricola
- l'estensione e continuità territoriale di scala sovra comunale, anche in rapporto alla continuità e all'economia di scala produttiva e alla qualificazione di peculiari filiere e di produzioni tipiche
- le condizioni di specifica produttività dei suoli.

Criteri e modalità per l'individuazione delle “aree agricole” nei PGT

L'elaborazione comunale per l'individuazione delle aree agricole dovrà tenere conto dei parametri e degli elementi indicati nell'Allegato 5 della DGR n. 8059 del 19.9.2008 “Modalità e criteri per l'individuazione delle aree destinate all'agricoltura nei PGT” e dovrà essere finalizzata alla loro tutela, alla loro valorizzazione e al loro reale utilizzo a fini produttivi agricoli, nell'ottica della multifunzionalità del settore agroforestale e nella prospettiva di un'agricoltura che punti sempre più alle produzioni biologiche e al rilancio dei prodotti agroalimentari tipici della tradizione locale.

In ogni caso dovrà essere assicurata la salvaguardia dell'attività agricola.

Il Comune, nel riprendere all'interno del proprio Piano delle Regole l'individuazione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico operata dal PTCP, ha la facoltà di apportarvi rettifiche, precisazioni e miglioramenti derivanti da oggettive risultanze riferite alla scala comunale.

6.13.2 Rete ecologica

Il concetto di rete ecologica si sviluppa all'interno delle più recenti strategie per la conservazione della biodiversità secondo le quali, per soddisfare tale obiettivo, non ci si può limitare alla protezione di singole aree naturali isolate (es. parchi e riserve), ma è necessario collegarle tra loro, ovvero “metterle in rete”.

Per “rete ecologica” si intende un sistema interconnesso di unità ecosistemiche, al cui interno si riconoscono numerosi elementi territoriali con funzioni diverse. Tale interconnessione, solo di rado e per limitate estensioni di territorio, è esistente mentre nella maggior parte dei casi è solo potenziale, da realizzare attraverso specifiche strategie di ripristino ambientale.

La definizione di una rete ecologica si basa sull'individuazione di alcuni componenti portanti quali corridoi principali e secondari, aree di particolare valenza naturalistica, varchi ecologici, ecc..

L'importanza delle aree agricole di pianura per la tutela del paesaggio e della biodiversità sul territorio provinciale ha portato ad un approfondimento d'indagine sulle stesse al fine di individuare quelle a più elevato valore naturalistico, in grado di rivestire un ruolo di importanza primaria per la funzionalità della rete ecologica.

La rete ecologica così definita vuole essere uno strumento di supporto alla pianificazione, finalizzato a mitigare gli effetti della frammentazione (e dei disturbi) antropogenici.

L'individuazione e la successiva implementazione e gestione della rete persegono i seguenti obiettivi:

- differenziazione e continuità delle unità ecosistemiche;
- contenere il consumo di suolo agricolo nel territorio di pianura e salvaguardare la sussistenza di spazi aperti, in modo tale che venga garantito un adeguato livello di biopermeabilità;
- promuovere l'adozione di pratiche agricole sostenibili che, salvaguardando la funzione produttiva del territorio rurale, ne favoriscano al contempo il ruolo ecologico di elemento di connessione diffusa;

- contenere i processi di frammentazione ambientale, superando e mitigando le discontinuità determinate dalle infrastrutture e dai sistemi urbani;
- rafforzare la funzione di corridoio ecologico svolta dai corsi d'acqua, attraverso la realizzazione di interventi di ripristino naturalistico nelle aree di pertinenza fluviale vincolate e l'adozione di modalità di manutenzione poco invasive e rispettose della funzionalità complessiva del corpo idrico;
- incoraggiare la progettazione e gestione di spazi verdi urbani e periurbani con rilevante funzione ecologica, tenendo conto dell'importanza di tali elementi nei processi di deframmentazione e ricostituzione delle connessioni tra ambiti urbani ed agroecosistemi circostanti.
- Per il raggiungimento di tali obiettivi il Piano nelle sue Norme d'Attuazione:
 - prescrive che gli interventi di nuova urbanizzazione dovranno essere localizzati soltanto all'interno di Aree di Riequilibrio Ecologico;
 - definisce limiti alla realizzazione di strutture produttive agricole all'interno delle Aree agricole di interesse strategico;
 - prevede il rafforzamento della capacità filtrante e della funzione connettiva proprie delle Zone Tampone e dei Settori di Ecopermeabilità potenziale attraverso il consolidamento degli Elementi Naturali Marginali e la realizzazione di interventi di diversificazione del paesaggio agrario
 - promuove, all'interno della Matrice naturale e dei Sistemi nodali primari e secondari, la tutela delle aree boscate di maggior significato naturalistico ed il mantenimento, attraverso l'implementazione di adeguate strategie di sostegno alle attività agro-silvo-pastorali, degli ambiti a vegetazione naturale non arborea e di prati e pascoli di montagna

6.13.3 Norme di attuazione

Lo spazio agro-naturale: una occasione di cooperazione tra Provincia e Regione

Il tema dello spazio rurale e delle aree agricole, introdotto dal PTR, attribuisce al PTCP piena operatività e una rilevante efficacia nei confronti della pianificazione urbanistica comunale.

La manovra che il PTCP mette in campo a questo punto dal modello di riferimento proposto dal PTR per la suddivisione dello spazio rurale in ambiti agricoli, ambiti naturali ed ambiti di valenza paesistica, per poi rimandarlo alla specifica condizione dello spazio rurale della provincia, cioè a uno spazio rurale produttivo di ridotte estensioni e capacità produttive e a spazi montani non più connessi ma interposti tra un insediamento e l'altro.

Il disegno degli ambiti agricoli si è quindi preposto l'obiettivo di individuare tutti i luoghi nei quali una concentrazione significativa di spazi destinati o destinabili alla produzione agricola. All'interno di questi ambiti strategici il PTCP affida ai comuni il compito di identificare le aree agricole.

La collaborazione tra i Comuni ha come obiettivo non solo quello di condividere la politica di tutela della risorsa suolo ma anche quello di sperimentare nuovi contenuti di perequazione territoriale e di compensazione ambientale delle trasformazioni.

Conservare e innovare il patrimonio manifatturiero

Un'azione di riqualificazione promossa dal PTCP con l'intento di valutarne sistematicamente le condizioni di sostenibilità ambientale sotto i diversi profili della loro collocazione rispetto alla rete viabilistica e ai perimetri sensibili degli insediamenti residenziali e delle aree di valore paesistico, della efficacia delle loro dotazioni tecnologiche e dei sistemi organizzativi deputati alla gestione ecologica, energetica e delle comunicazioni materiali e immateriali, sino alla valutazione delle caratteristiche dei cicli produttivi. Obiettivo molto significativo del PTCP è quello di promuovere azioni di compatibilizzazione e di riqualificazione per ogni singolo comune, cercando di ridurre al minimo la delocalizzazione produttiva. Il PTCP, come strumento

provinciale, riconosce gli insediamenti produttivi esistenti, rimandando un rilevo e una trattazione di approfondita alla pianificazione comunale.

I servizi, pubblici e privati

Per quanto riguarda gli insediamenti di carattere commerciale, il PTCP affida l'esercizio dei poteri, che la legislazione di settore attribuisce alla Provincia (ed al suo strumento di pianificazione), a nuove forme di cooperazione intercomunale e quindi ad una trattazione più approfondita a livello di pianificazione comunale. Sul versante dei servizi, l'attenzione del PTCP riconosce un ruolo fondamentale ai servizi scolastici di base (e a quelli in età pre-scolare) soprattutto nei comuni di modeste dimensioni demografiche per i quali, tali servizi, dovranno essere oggetto di attenta pianificazione all'interno dei PGT.

La dimensione strategica del Piano

Anche per l'assetto strategico del Piano, il PTCP indirizza la sua progettazione anche a livello comunale e ad una interazione e cooperazione con la pianificazione comunale stessa. Il piano strategico offre ai singoli comuni un'occasione per contare di più, per trovare maggiore autorevolezza con i comuni limitrofi e con la provincia stessa.

La dimensione strategica del Piano è riconoscibile anche nella capacità di produrre una progettualità convincente e condivisa da tutti gli attori presenti sulla scena provinciale. Una progettualità che sia per il territorio e non solo di opere; una progettualità che deve integrare ed essere espressione di competenze disciplinari diverse e di responsabilità politiche e amministrative articolate, tanto quanto lo richiede la complessità dei temi affrontati e l'ambizione degli obiettivi proposti.

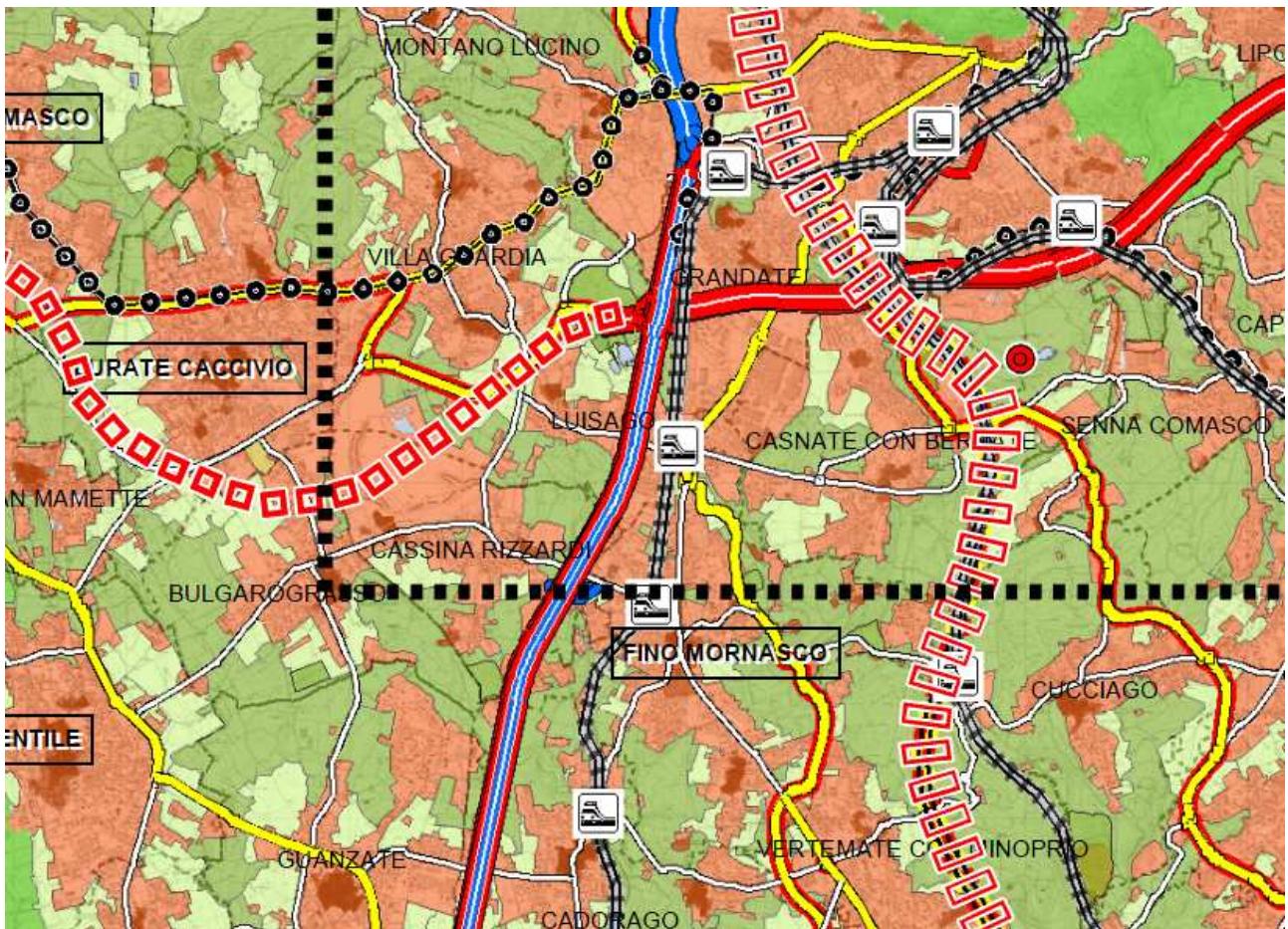
La stesura del PTCP è un valido motivo per ridiscutere e rinnovare la lista dei progetti, ma anche per validare il metodo proposto dal PTCP e per valorizzare la capacità creativa e il contributo del territorio a progettare un futuro competitivo. Un territorio che deve essere "certificato" nei suoi contenuti di qualità e per questo attrattivo per le famiglie e per le imprese piuttosto che in una condizione di periferia metropolitana.

6.13.4 Infrastrutture viarie di progetto: collegamento Varese-Como

Il 30 luglio 2009 la Regione Lombardia ha ufficialmente adottato il Piano Territoriale Regionale che prevede la nuova autostrada, denominata "Collegamento autostradale Varese-Como-Lecco" o "Alta Pedemontana", successivamente approvata nel Febbraio 2010.

La prima parte (Varese-Como) prende avvio dalla tangenziale di Varese in corrispondenza dell'interconnessione di Vedano Olona, prosegue verso ovest e si connette all'autostrada A9 in prossimità della barriera di Grandate e dell'innesto con la futura tangenziale di Como, per un totale di 16 chilometri, il 32% dei quali in galleria. La seconda parte (Como-Lecco) parte dalla tangenziale di Como, nel Comune di Albese con Cassano e prosegue verso ovest fino ad innestarsi sulla strada statale 36 a Nibionno. Questo tratto è di circa 10 chilometri, il 65% dei quali in galleria.

Il tracciato del tratto Varese-Como interferirà con molte realtà locali fortemente urbanizzate e con gli ultimi spazi aperti agricoli e passerà nella zona Nord del Parco Pineta, area molto importante dal punto di vista naturalistico, riducendo e soffocando un Parco Naturale Regionale già ampiamente circondato da aree fortemente urbanizzate.



estratto dal PTCP di Como, tavola C1 "Sintesi delle indicazioni di Piano"

Nel documento di piano del PTR la nuova infrastruttura viene definita come "infrastruttura viaria di progetto" e si inquadra nel sistema delle autostrade regionali ex L.R. 09/2001 e si afferma che le fasi di definizione del tracciato e i relativi percorsi di valutazione ambientale terranno in attenta considerazione la complessità territoriale e ambientale degli ambiti interessati. Tra le prescrizioni stabilite nel Documento di Piano del PTR viene peraltro stabilito che l'invio in Regione degli atti di PGT dei comuni interessati ha lo scopo di valutare tra l'altro la "corretta trasposizione planimetrica dei tracciati delle opere e delle relative fascie di rispetto/corridoi di salvaguardia come individuati dai riferimenti regionali.

L'individuazione ai sensi dell'art. 20 c. 5 della L.R. 12/2005 diviene obbligo e hanno immediata prevalenza su ogni altra difformità previsione contenuta nel P.G.T. e la previsione del PTR costituisce disciplina del territorio immediatamente vigente quale vincolo conformativo, vincolo soggetto a decadenza qualora non approvato il progetto preliminare dell'opera entro 5 anni dall'approvazione del PTR ovvero entro il 19/01/2015.

I comuni interessati dal tratto Como-Varese sono: Beregazzo con Figliaro, Binago, Bulgaro Grasso, Cassina Rizzardi, Castelnuovo Bozzente, Grandate, Luisago, Lurate Caccivio, Olgiate Comasco, Vedano Olona, Villa Guardia.

Regione Lombardia gennaio 2010			
Previsioni infrastrutturali STRADALI	Progetto/i di riferimento	Salvaguardia operante	Verifica di compatibilità PGT (art.13 l.r.12/05)
Bretella A21 - Castelvetro Piacentino e terzo ponte sul fiume Po	Definitivo presentato il 29.10.2006 nell'ambito dell'attivazione della procedura VIA nazionale, conclusa con Decreto n. 676 del 26.6.2009 del Ministero dell'Ambiente di concerto con il Ministero per i Beni e le Attività Culturali		Regione
Autostrada A4 - ammodernamento tratta NO-MI compresa variante di Bernate Ticino	Definitivo depositato dal proponente SATAP S.p.A. in data 30.4.2004 e approvato dal CIPE con: <ul style="list-style-type: none"> Il Tronco: delibera n. 164 del 21.12.2007 pubblicata sulla G.U. n. 219 del 18.9.2008 • Variante di Bernate Ticino: delibera n. 72 del 1.8.2008 pubblicata sulla G.U. n. 53 del 5.3.2009 	art. 165 D.Lgs 163/2006	Provincia
Autostrada A9 - 3 ^a corsia Lainate-Como	Opera in esecuzione	DPR 383/94	Provincia
Interconnessione autostradale tra Sistema Vialistico Pedemontano e autostrada Brescia-Bergamo-Milano	Preliminare proposto dal promotore (IPB S.p.A.) in data 25.10.2002		Regione
Autostrada regionale Varese-Como-Lecco	Tratta Varese-Como: Studio di Fattibilità della Provincia di Como (2002) e aggiornamento CCIAA (2009)		Regione
	Tratta Como-Lecco: Studio di Fattibilità del Comitato promotore (2007) e aggiornamento CCIAA (2009)		Regione
Collegamento Rho-Monza	Preliminare approvato da ANAS il 17.12.2008		Regione
3 ^a corsia Milano-Meda	Studio di Fattibilità trasmesso da Provincia di Milano/Soc. Milano Serravalle Milano Tangenziali S.p.A. in data 25.5.2009		Regione
<i>Accordo di Programma Quadro per accessibilità Malpensa</i>			
Collegamento Milano-Magenta con variante di Abbiategrasso e riqualifica S.S.494	Preliminare approvato dal CIPE (Delibera n. 8 del 31.1.2008 pubblicata sulla G.U. n. 186 del 6.8.2008 – Suppl. ordinario al n. 183)	art. 165 D.Lgs 163/2006	Provincia
	Definitivo presentato il 3.3.2009 e licenziato favorevolmente dalla Regione nell'ambito dell'iter di Legge Obiettivo (d.g.r. n. VIII/9491 del 20/05/2009)		
Variante S.S. 341 e bretella di Gallarate	Preliminare approvato dal CIPE (Delibera n. 79 del 1.8.2008 pubblicata sulla G.U. n. 87 del 15.4.2009)	art. 165 D.Lgs 163/2006	Provincia

Le criticità conseguenti alla realizzazione di questo progetto riguardano principalmente gli aspetti ambientali del territorio:

- ▲ inquinamento dell'aria, con il particolato PM10, l'ozono, gli ossidi di azoto e i gas serra emessi dal traffico veicolare;
- ▲ consumo di suolo a scapito delle aree agricole, con l'aumento del rischio idrogeologico e una riduzione della permeabilità. In particolare il passaggio dell'autostrada potrebbe interferire sulle modalità di circolazione delle acque sotterranee, sui punti di prelievo dai pozzi e dalle sorgenti e sul sistema di infiltrazione delle acque piovane.
- ▲ rischio per il patrimonio naturale dato dalla frammentazione degli habitat, minaccia per gli ecosistemi e la biodiversità;
- ▲ generazione di rumore
- ▲ sfruttamento di energie non rinnovabili e la produzione di rifiuti.

7 LA COMPONENTE PUBBLICA DEL TERRITORIO

7.1 Il quadro conoscitivo della componente pubblica, servizi e qualità ambientale

Una qualità urbana soddisfacente non può prescindere da una valutazione in ordine allo standard ecologico-ambientale, dalla considerazione della funzione paesistico-ambientale del verde e dal concorso al miglioramento della salubrità dell'ambiente urbano. Il principio di sviluppo sostenibile si dovrà quindi articolare ricercando condizioni di crescita che soddisfino le esigenze attuali senza compromettere quelle delle generazioni future e perseguito l'obiettivo di autosostenibilità.

Sostenibilità a livello ambientale significa essenzialmente conservare il CAPITALE NATURALE. Nel recente dibattito disciplinare si sono acquisite nuove consapevolezze concernenti le attuali modalità di produzione e consumo di suolo urbanizzato; il contenuto del progetto del P.G.T. non potrà prescindere dall'affermarsi della domanda di sostenibilità dello sviluppo e dovrà necessariamente perseguitare nuovi modi di integrazione tra ambiente naturale e artificiale.

Assume pertanto ruolo importantissimo la profonda conoscenza di quella che può definirsi *la componente pubblica* identificando con questo tutto ciò che *partecipa* alla costituzione del benessere del cittadino e al miglioramento della qualità urbana.

La costruzione del Quadro Conoscitivo di quella che possiamo definire *componente pubblica* si basa sull'individuazione delle aree per attrezzature pubbliche, di interesse pubblico e dei servizi resi alla comunità esistenti e in previsione, ovvero quegli ambiti riservati alla realizzazione delle attrezzature pubbliche, previa identificazione e valutazione dello stato dei servizi pubblici e di interesse pubblico esistenti in base al grado di fruibilità, qualità e di accessibilità.

Il Piano dei Servizi costituisce, pertanto, lo strumento gestionale di tutti i servizi pubblici e di interesse generale o collettivo per soddisfare le esigenze dell'utenza che gravitano sul territorio comunale, nonché quelle prodotte dalle trasformazioni urbanistiche previste dal Documento di Piano, al fine di concorrere al perseguitamento degli obiettivi definiti sempre nello stesso Documento di Piano per realizzare un coerente disegno dell'impianto complessivo del territorio comunale.

7.1.1 Principi generali della Città Pubblica- Il Piano Dei Servizi

La legge regionale n. 1/2001 aveva introdotto lo strumento programmatico del Piano dei Servizi quale allegato al P.R.G., la recente legge regionale 12/2005 riprende il contenuto del Piano dei Servizi e lo individua come uno strumento urbanistico indipendente e che deve contenere la cognizione dell'esistente e la previsione quantitativa e qualitativa delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da reperire negli atti di P.G.T. Il Piano dei Servizi costituisce, pertanto, lo strumento gestionale di tutti i servizi pubblici e di interesse generale o collettivo per soddisfare le esigenze dell'utenza che gravitano sul territorio comunale, nonché quelle prodotte dalle trasformazioni urbanistiche previste dal Documento di Piano, al fine di concorrere al perseguitamento degli obiettivi definiti sempre nello stesso Documento di Piano per realizzare un coerente disegno dell'impianto complessivo del territorio comunale.

Quindi, le scelte relative alla politica dei servizi di interesse pubblico o generale sono da realizzare in analogia con gli obiettivi di sviluppo che saranno indicati dal Documento di Piano, dimostrandone l'idoneo livello qualitativo, nonché un adeguato livello di accessibilità, fruibilità e fattibilità.

I principi che il legislatore individua come criteri orientativi per la redazione del Piano dei Servizi sono:

- Inquadrare il Comune nel contesto territoriale che rappresenta l'ambito di riferimento per la fruizione dei servizi;
- formulare l'inventario dei servizi presenti nel territorio;
- determinare lo stato dei bisogni e della domanda dei servizi;
- confrontare l'offerta e la domanda dei servizi per definire una diagnosi dello stato dei servizi ed individuare eventuali carenze per conseguenza determinare il progetto e le priorità di azioni.

In particolare il Piano dei Servizi deve prevedere un disegno di razionale distribuzione sul territorio, in particolare:

- il sistema ambientale del verde;
- dell'integrazione tra gli strumenti di programmazione e indirizzo previsti dalla normativa di settore ed il piano dei servizi stesso;
- valorizzazione ed incentivazione delle forme di concorso e di coordinamento tra comuni ed enti per la realizzazione e la gestione delle strutture e dei servizi;
- valorizzazione ed incentivazione dell'iniziativa privata e del concorso di risorse pubbliche e private nella realizzazione degli obiettivi del Piano dei servizi.

La natura di questo strumento e la sua collocazione all'interno della disciplina della pianificazione urbanistica e territoriale, deve opportunamente orientare la sua connotazione; in tale ottica, i riferimenti delle prestazioni offerte dai vari servizi, le espressioni delle politiche a sostegno dei vari settori d'intervento rappresentano, quindi, uno scenario referenziato e coerenzioso agli scopi e alle competenze del P.G.T.

Il Piano dei Servizi costituisce lo strumento di programmazione e di indirizzo gestionale dei servizi pubblici e di interesse generale o collettivo per soddisfare le esigenze attuali dei cittadini e quelle prodotte dalle trasformazioni previste dal Documento di Piano, nonché per garantire la qualità prestazionale e l'efficienza dei servizi, ponendosi come strumento per implementare le previsioni del P.G.T.

In tal senso, il Piano dei Servizi è uno strumento centrale nell'organizzazione e nella configurazione dell'assetto urbanistico di Cassina Rizzardi, in quanto costituisce l'armatura principale su cui si reggono le altre componenti del territorio (ambiti residenziali, produttivi, commerciali e terziari), ovvero l'armonizzazione tra insediamenti privati e città pubblica viene affidata al Piano dei Servizi.

I dati che seguono sono desunti dallo studio analitico stato dei servizi esistenti e si rimanda al successivo Piano dei Servizi per gli approfondimenti opportuni.

Il quadro conoscitivo del Piano dei Servizi è stato impostato attraverso:

- l'analisi della popolazione nelle sue diverse articolazioni;
- il censimento del sistema dei servizi esistenti;
- l'analisi della domanda di servizi esistente e prevedibile presso la collettività locale.

7.1.2 Evoluzione demografica

Il Documento di Piano si propone di esplicitare, in un quadro di riferimento, le caratteristiche tipiche di un sistema socio economico e sociale complesso quale quello di una realtà urbana dinamica, frutto di un

monitoraggio e di una sintesi correlata di diverse componenti che di seguito si descrivono, al fine di individuare gli obiettivi del Piano e rispondere ai bisogni di sviluppo del territorio e della popolazione.

L'analisi della demografia urbana e della condizione abitativa sono finalizzate a fornire un quadro previsionale degli sviluppi della popolazione, del fabbisogno di case, del disagio e delle politiche abitative nell'ambito comunale. A tale fine sono state utilizzate fonti statistiche diverse (Istat, Anagrafe Comunale, Osservatorio Regionale sulla Condizione Abitativa), non sempre uniformi. Si è perciò intervenuti con alcune rielaborazioni là dove si è ritenuto indispensabile correggere evidenti distorsioni. Si è completato il lavoro di interpretazione confrontando gli indicatori locali nel contesto provinciale e regionale.

7.1.3 Popolazione Cassina Rizzardi 1861-2011

Tab. 1

- **Andamento storico della popolazione
(censimenti dal 1861 al 2011)**

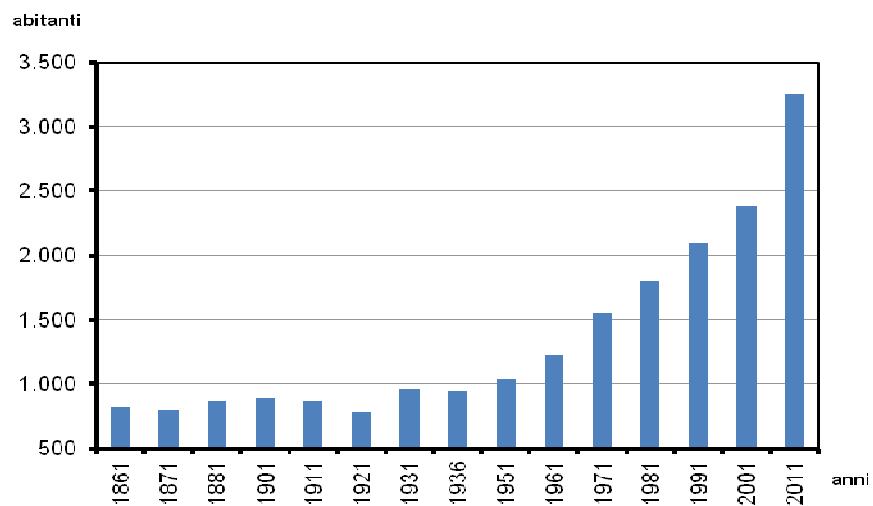
ANNO	POPOLAZIONE	VAR. TOTALE	VAR. MEDIA	INDICE
1861	816			100
1871	792	-24	-2	61
1881	877	85	9	68
1901	893	16	1	69
1911	873	-20	-2	68
1921	780	-93	-9	60
1931	961	181	18	74
1936	948	-13	-3	73
1951	1.045	97	6	81
1961	1.225	180	18	95
1971	1.553	328	33	120
1981	1.803	250	25	140
1991	2.095	292	29	162
2001	2.379	284	28	184
2011	3.252	873	87	252

POPOLAZIONE RESIDENTE E MOVIMENTO ANAGRAFICO

SALDO ANAGRAFICO EFFETTIVO

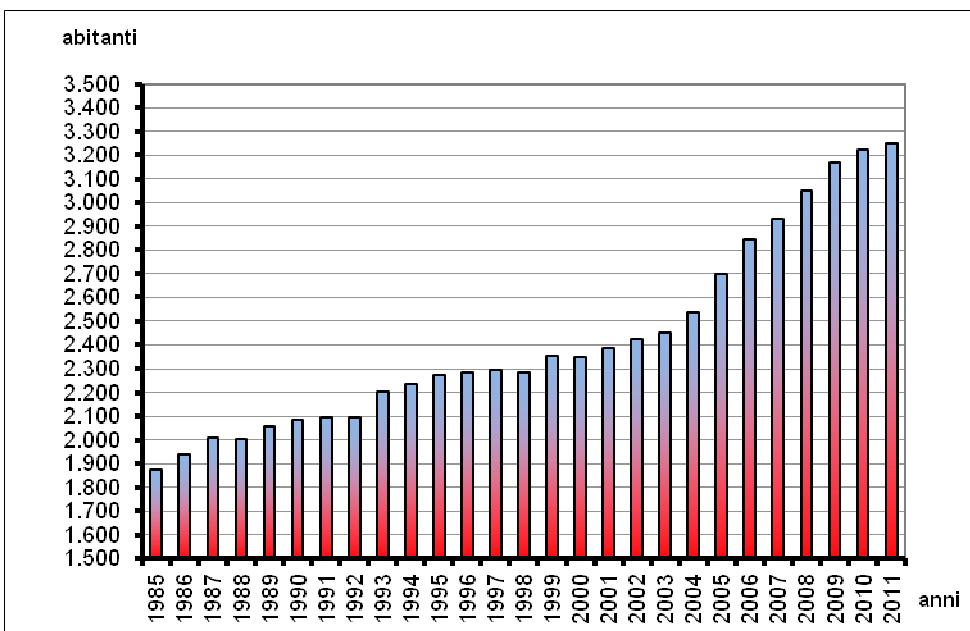
Fonte: Servizio Demografico Comunale

Variazione popolazione di Cassina Rizzardi dal 1861 al 2011



Variazione demografica, dettaglio anni 1985-2011

ANNO	POPOLAZIONE RESIDENTE
1985	1.872
1986	1.937
1987	2.009
1988	2.005
1989	2.059
1990	2.083
1991	2.094
1992	2.097
1993	2.201
1994	2.237
1995	2.274
1996	2.282
1997	2.293
1998	2.283
1999	2.355
2000	2.351
2001	2.384
2002	2.423
2003	2.453
2004	2.540
2005	2.699
2006	2.844
2007	2.934
2008	3.050
2009	3.167
2010	3.224
2011	3.252



Tab. 3 – incremento popolazione e famiglie

ANNO	POPOLAZIONE	FAMIGLIE	INCREMENTO POPOLAZIONE	INCREMENTO FAMIGLIE
1994	2237	840		
1995	2274	867	37	27
1996	2282	875	8	8
1997	2293	882	11	7
1998	2283	887	-10	5
1999	2355	921	72	34
2000	2351	936	-4	15
2001	2384	923	33	-13
2002	2423	948	39	25
2003	2453	982	30	34
2004	2540	1039	87	57
2005	2699	1129	159	90
2006	2844	1200	145	71
2007	2934	1248	90	48
2008	3050	1295	116	47
2009	3167	1337	117	42
2010	3224	1356	57	19
2011	3252	1370	28	14

7.1.1 Dettaglio della popolazione.

Tab. 4 - Movimento demografico

ANNO	POPOLAZIONE 1 [°] GENNAIO	NATI	MORTI	SALDO NATURALE	IMMIGRATI	EMIGRATI	SALDO MIGRATORIO	SALDO COMPLESSIVO	POPOLAZIONE 31 DICEMBRE
1985	1.845	18	8	10	95	68	27	37	1.872
1986	1.872	23	8	15	97	47	50	65	1.937
1987	1.937	20	11	9	141	78	63	72	2.009
1988	2.009	14	15	-1	63	66	-3	-4	2.005
1989	2.005	27	19	8	96	50	46	54	2.059
1990	2.059	11	18	-7	74	43	31	24	2.083
1991	2.083	20	12	8	62	48	14	22	2.094
1992	2.094	14	14	0	69	66	3	3	2.097
1993	2.097	22	19	3	189	88	101	104	2.201
1994	2.201	25	24	1	120	85	35	36	2.237
1995	2.237	19	12	7	104	74	30	37	2.274
1996	2.274	26	18	8	99	99	0	8	2.282
1997	2.282	31	16	15	68	72	-4	11	2.293
1998	2.293	23	14	9	74	93	-19	-10	2.283
1999	2.283	19	8	11	131	70	61	72	2.355
2000	2.355	24	12	12	122	138	-16	-4	2.351
2001	2.351	24	15	9	96	63	33	42	2.384
2002	2.384	31	19	12	126	99	27	39	2.423
2003	2.423	29	15	14	163	147	16	30	2.453
2004	2.453	19	13	6	193	112	81	87	2.540

2005	2.540	21	17	4	269	114	155	159	2.699
2006	2.699	38	22	16	269	140	129	145	2.844
2007	2.844	39	16	23	195	128	67	90	2.934
2008	2.934	42	22	20	208	113	95	115	3.050
2009	3.050	51	19	32	217	132	85	117	3.167
2010	3.167	48	21	27	187	159	28	55	3.224

Fonte Istat 2011 – tab 5

Bilancio demografico Anno 2011 (dati provvisori) <i>fonte Istat</i>									
Mese	Popolazione inizio periodo	Nati Vivi	Morti	Saldo Naturale	Iscritti	Cancellati	Saldo migratorio e per altri motivi	Unità in più/meno dovute a variazioni territoriali	Popolazione fine periodo
Totale									
Gennaio	3224	1	2	-1	31	27	4	0	3227
Febbraio	3227	3	1	2	11	20	-9	0	3220
Marzo	3220	3	1	2	26	19	7	0	3229
Aprile	3229	1	3	-2	13	9	4	0	3231
Maggio	3231	5	2	3	14	23	-9	0	3225
Giugno	3225	5	2	3	14	9	5	0	3233
Luglio	3233	2	1	1	8	4	4	0	3238
Agosto	3238	5	2	3	16	14	2	0	3243
Maschi									
Gennaio	1547	0	1	-1	18	9	9	0	1555
Febbraio	1555	1	1	0	6	12	-6	0	1549
Marzo	1549	1	1	0	16	8	8	0	1557
Aprile	1557	0	2	-2	8	4	4	0	1559
Maggio	1559	3	0	3	6	13	-7	0	1555
Giugno	1555	3	1	2	7	3	4	0	1561
Luglio	1561	2	1	1	2	3	-1	0	1561
Agosto	1561	2	0	2	6	6	0	0	1563
Femmine									
Gennaio	1677	1	1	0	13	18	-5	0	1672
Febbraio	1672	2	0	2	5	8	-3	0	1671
Marzo	1671	2	0	2	10	11	-1	0	1672
Aprile	1672	1	1	0	5	5	0	0	1672
Maggio	1672	2	2	0	8	10	-2	0	1670
Giugno	1670	2	1	1	7	6	1	0	1672
Luglio	1672	0	0	0	6	1	5	0	1677
Agosto	1677	3	2	1	10	8	2	0	1680

Fonte Istat 2011 – tab. 6

Eta'	Totale Maschi	Totale Femmine	Maschi + Femmine
0 – 5	119	135	254
6 – 9	68	62	130
10 – 14	77	78	155
15 – 19	54	67	121
20 – 24	56	61	117
25 – 29	76	116	192
30 – 34	135	153	288
35 – 39	197	168	365
40 – 44	132	145	277
45 – 49	124	113	237
50 – 54	93	99	192
55 – 59	92	116	208
60 – 64	96	96	192
65 – 69	70	72	142
70 – 74	62	79	141
over 75	96	117	213
totale	1547	1677	3224

Indice di Vecchiaia (per il 2011 risulta pari a 92,0%) è il rapporto tra la popolazione anziana (65 anni e oltre) e quella più giovane (0-14 anni). Si noti come nel corso degli anni presi a riferimento, mentre si riscontra un andamento costante per la popolazione più giovane, la popolazione anziana continua ad aumentare progressivamente.

Permane rispetto alla media provinciale comunque una popolazione sostanzialmente "giovane" con il 16,7% dei giovani da 0 a 14 anni rispetto al 15,3% rispetto alla popolazione più anziana (over 65). La popolazione attiva (15-64 anni) risulta pari al 67,9%.

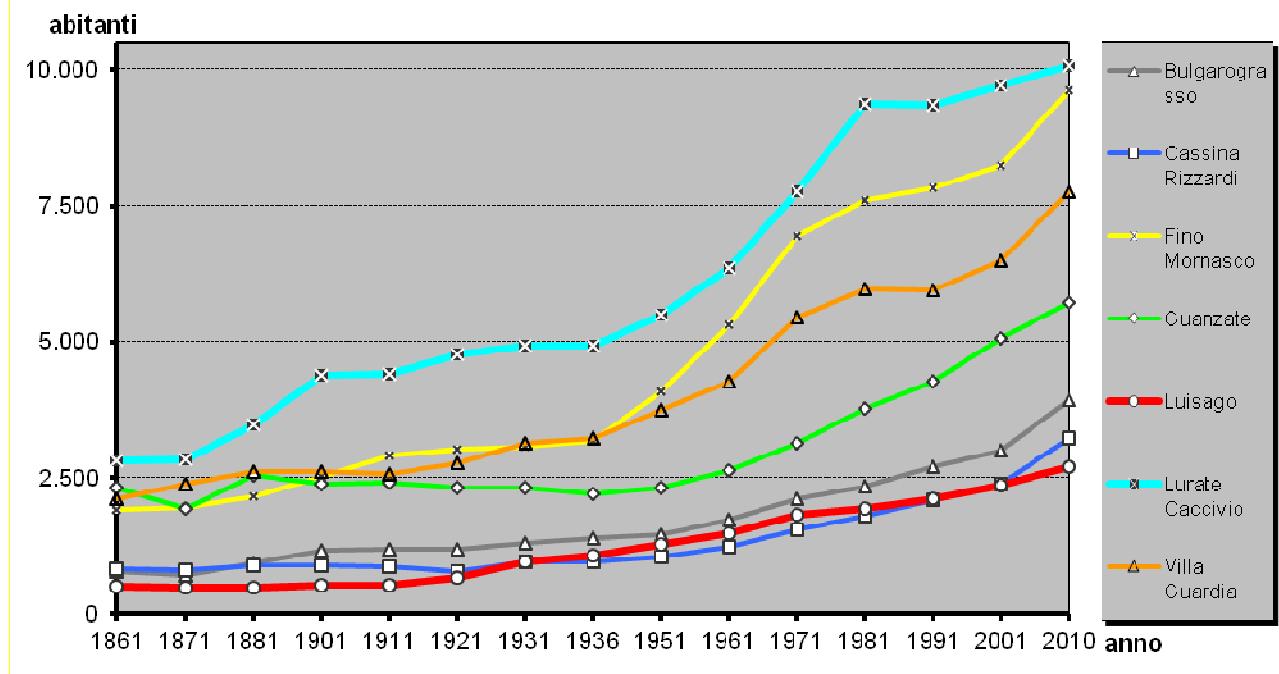
Dalle tabelle e dai grafici si evidenzia un costante processo di invecchiamento della popolazione, fenomeno peraltro generalizzato sia a livello nazionale che a livello regionale e provinciale.

Un altro elemento significativo della struttura della popolazione è rappresentato dal numero medio dei componenti delle famiglie e dalla sua trasformazione nel tempo.

7.1.1 Andamento demografico dei comuni contermini

Tab. 3 - Popolazione residente a Cassina Rizzardi e nei Comuni limitrofi ai censimenti dal 1861 al 2010.

COMUNI	1861	1871	1881	1901	1911	1921	1931	1936	1951	1961	1971	1981	1991	2001	2010
Bulgarograsso	766	709	934	1.169	1.173	1.184	1.287	1.379	1.455	1.721	2.107	2.342	2.691	2.989	3.921
Cassina Rizzardi	816	792	877	893	873	780	961	948	1.045	1.225	1.553	1.803	2.095	2.379	3.224
Fino Mornasco	1.902	1.961	2.147	2.515	2.906	3.015	3.070	3.173	4.075	5.320	6.943	7.603	7.828	8.229	9.614
Guanzate	2.322	1.921	2.543	2.372	2.409	2.307	2.313	2.197	2.323	2.625	3.121	3.768	4.275	5.056	5.719
Luisago	495	478	485	532	520	662	951	1.067	1.265	1.473	1.819	1.920	2.111	2.368	2.702
Lurate Caccivio	2.808	2.845	3.482	4.369	4.410	4.775	4.918	4.930	5.503	6.358	7.757	9.373	9.340	9.715	10.083
Villa Guardia	2.109	2.393	2.611	2.615	2.575	2.767	3.126	3.221	3.750	4.264	5.457	5.964	5.952	6.487	7.759



Tab. 3 bis - Popolazione residente a Cassina Rizzardi e nei Comuni limitrofi ai censimenti dal 1981 al 2001.

COMUNI	Residenti				variazione popolazione residente								
	1981	1991	2001	2010	1981-1991	N.	%	1991-2001	N.	%	2001-2010	N.	%
Bulgarograsso	2.342	2.691	2.989	3.921	349	+ 14,9 %	298	+ 11,1 %	932	31,2%			
Cassina Rizzardi	1.803	2.095	2.379	3.224	292	+ 16,2 %	284	+ 13,6 %	845	35,5%			
Fino Mornasco	7.603	7.828	8.229	9.614	225	+ 3,0 %	401	+ 5,1 %	1.385	16,8%			
Guanzate	3.768	4.275	5.056	5.719	507	+ 13,5 %	781	+ 18,3 %	663	13,1%			
Luisago	1.920	2.111	2.368	2.702	191	+ 9,9 %	257	+ 12,2 %	334	14,1%			
Lurate Caccivio	9.373	9.340	9.715	10.083	-33	- 0,4 %	375	+ 4,0 %	368	3,8%			
Villa Guardia	5.964	5.952	6.487	7.759	-12	- 0,2 %	535	+ 9,0 %	1.272	19,6%			

Como

Popolazione Como dal 1861 al 2010

Anno	Residenti	Variazione	Note
1861	16.224		Minimo
1871	18.083	11,50%	
1881	19.964	10,40%	
1901	25.191	26,20%	
1911	30.020	19,20%	
1921	31.044	3,40%	
1931	33.557	8,10%	
1936	36.973	10,20%	
1951	42.454	14,80%	
1961	48.230	13,60%	
1971	53.230	10,40%	Massimo
1981	51.377	-3,50%	
1991	45.872	-10,70%	
2001	45.501	-0,80%	
2010 ind	48.114	5,70%	

Dalle tabelle sopra riportate si evince che il comune di Cassina Rizzardi rispetto ai comuni contermini a incrementato notevolmente il numero dei residenti nell'ultimo decennio, incremento paragonabile in termini percentuali al boom degli anni '60 - '70.

7.1.2 Cittadini stranieri

Eta'	Totale Maschi	Totale Femmine	Maschi + Femmine	Cittadini Stranieri. Bilancio demografico anno 2010 e popolazione residente al 31 Dicembre - Tutti i paesi di cittadinanza		
Anno				Maschi	Femm.	totale
2011						
0 - 5	8	10	18			
6 - 9	3	13	16			
10 - 14	6	7	13			
15 - 19	5	4	9			
				Popolazione straniera residente al 1° Gennaio	96	125
					221	

20 - 24	6	6	12	Iscritti per nascita	1	2	3
25 - 29	9	21	30	Iscritti da altri comuni	12	14	26
30 - 34	16	20	36	Iscritti dall'estero	8	16	24
35 - 39	19	19	38	Altri iscritti	0	0	0
40 - 44	12	16	28	Totale iscritti	21	32	53
45 - 49	5	10	15	Cancellati per morte	0	0	0
50 - 54	6	4	10	Cancellati per altri comuni	3	6	9
55 - 59	1	6	7	Cancellati per l'estero	3	1	4
60 - 64	1	6	7	Acquisizioni di cittadinanza italiana	2	2	4
65 - 69	3	2	5	Altri cancellati	5	1	6
70 - 74	2	2	4	Totale cancellati	13	10	23
over 75	2	1	3	Popolazione straniera residente al 31 Dicembre		104	147
totale	104	147	251				251

Cittadini Stranieri. Popolazione residente per sesso e cittadinanza al 31 Dicembre 2010			
	Maschi	Femmine	Totale
Ghana	14	13	27
Romania	9	10	19
Filippine	8	11	19
Sri Lanka	9	6	15
Perù	5	9	14
Turchia	4	9	13
Albania	3	8	11
Macedonia	7	4	11
Ucraina	0	9	9
Francia	3	5	8
Tunisia	4	4	8
Senegal	6	2	8
Colombia	3	5	8
Germania	2	5	7
Svizzera	4	3	7
Marocco	4	2	6
Rep. Dominicana	2	3	5
Svezia	1	3	4
Moldova	2	2	4
Mauritius	2	2	4
Cile	2	2	4
Ecuador	0	4	4
Finlandia	1	2	3
Spagna	1	2	3
Nigeria	0	3	3
Bolivia	1	2	3
Paesi Bassi	0	2	2
Russia Federazione	0	2	2
Togo	1	1	2
Brasile	0	2	2
Austria	1	0	1
Belgio	0	1	1
Danimarca	0	1	1
Regno Unito	0	1	1
Grecia	1	0	1
Portogallo	0	1	1
Bielorussia	0	1	1
Liberia	1	0	1

Etiopia	0	1	1
Giordania	0	1	1
Libano	1	0	1
Cina Rep. Popolare	0	1	1
Thailandia	0	1	1
Stati Uniti	1	0	1
Costarica	1	0	1
El Salvador	0	1	1
TOTALE ZONA	104	147	251

Il trend di crescita dei residenti in relazione al numero delle famiglie risulta pressoché costante e omogeneo tra i due dati (vedi tab. 3)

Per poter formulare un'ipotesi realistica e relativamente attendibile dell'incremento demografico del prossimo decennio si riporta di seguito l'estrapolazione lineare dell'andamento demografico del periodo 31/12/2001-31/12/2021, intesa come stima "neutrale" basata sul presupposto che i fenomeni avvenuti nel passato debbano riproporsi con le stesse caratteristiche nel futuro.

Le previsioni (come da note ISTAT) sono articolate secondo tre distinti scenari. Con il primo di essi, lo scenario centrale, viene fornito un set di stime puntuali ritenute "verosimili" che, costruite in base alle recenti tendenze demografiche, sono quelle verso il quale vengono principalmente orientati gli utilizzatori. Accanto allo scenario considerato più "probabile" sono stati costruiti due scenari alternativi che hanno il ruolo di disegnare il campo dell'incertezza futura. Tali due scenari, denominati rispettivamente scenario basso e scenario alto, sono impostati definendo una diversa evoluzione per ciascuna componente demografica rispetto allo scenario centrale. Le due varianti tracciano idealmente un percorso alternativo, dove ciascuna componente apporterà maggiore (scenario alto) o minore (scenario basso) consistenza alla popolazione. Per lo scenario alto ciò significa fecondità, sopravvivenza e flussi migratori (interni e con l'estero) più sostenuti, mentre vale esattamente l'opposto nello scenario basso. Tanto il primo quanto il secondo sono da intendersi soltanto come alternative "plausibili". A nessuno dei due, infatti, può essere attribuito il significato di limite potenziale (superiore o inferiore) allo sviluppo della popolazione in futuro.

Per una corretta formulazione dell'ipotesi, l'estrapolazione lineare dell'andamento demografico viene effettuata distintamente per la popolazione effettiva.

Le previsioni demografiche dell'Istat sono usualmente realizzate in ragione di standard metodologici internazionalmente riconosciuti. In particolare, si ricorre al cosiddetto modello per componenti (cohort component model). In base a tale metodo, la popolazione, tenuto conto del naturale processo di avanzamento dell'età, si modifica da un anno al successivo aggiungendo le nascite, sottraendo i decessi, aggiungendo i movimenti migratori in entrata e, infine, sottraendo quelli in uscita.

Le previsioni sono articolate secondo tre distinti scenari. Con il primo di essi, lo scenario centrale, viene fornito un set di stime puntuali ritenute "verosimili" che, costruite in base alle recenti tendenze demografiche, sono quelle verso il quale vengono principalmente orientati gli utilizzatori. Accanto allo scenario considerato più "probabile" sono stati costruiti due scenari alternativi che hanno il ruolo di disegnare il campo dell'incertezza futura. Tali due scenari, denominati rispettivamente scenario basso e scenario alto, sono impostati definendo una diversa evoluzione per ciascuna componente demografica rispetto allo scenario

centrale. Le due varianti tracciano idealmente un percorso alternativo, dove ciascuna componente apporterà maggiore (scenario alto) o minore (scenario basso) consistenza alla popolazione. Per lo scenario alto ciò significa fecondità, sopravvivenza e flussi migratori (interni e con l'estero) più sostenuti, mentre vale esattamente l'opposto nello scenario basso. Tanto il primo quanto il secondo sono da intendersi soltanto come alternative "plausibili". A nessuno dei due, infatti, può essere attribuito il significato di limite potenziale (superiore o inferiore) allo sviluppo della popolazione in futuro.

7.1.3 LO STATO DEI SERVIZI ESISTENTI

La capacità insediativa - gli utenti da soddisfare

L'articolo 9 della L.R. 12/2005 (sostitutivo dell'art. 6 della L.R. 1/2001 e a sua volta sostitutivo dell'art. 19 della L.R. 51/1975) modifica le modalità di computo della capacità insediativa teorica mediante l'introduzione della terminologia dell'utente, inteso come popolazione stabilmente residente, popolazione da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano, popolazione stimata in base agli occupati, studenti e flussi turistici.

La novità più evidente rispetto alle precedenti discipline è rappresentata dalla definizione dell'abitante teorico. In tal senso, la nuova legge regionale non descrive nessun tipo di modalità di calcolo, lasciando ampio spazio per la determinazione del relativo criterio sulla base della realtà comunale consolidata ed alle previsioni di sviluppo e riqualificazione del proprio territorio.

La dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale (art. 9 comma 2 e 3 della L.R. 12/2005) da prevedere nel Piano dei Servizi viene determinata secondo i seguenti criteri:

- popolazione stabilmente residente nel comune gravitante sulle diverse tipologie dei servizi anche in base alla distribuzione territoriale;
- popolazione da insediare secondo le previsioni del documento di piano, articolata per tipologia di servizi anche in base alla distribuzione territoriale;
- popolazione gravitante nel territorio, stimata in base agli occupati nel comune, agli studenti, agli utenti dei servizi di rilievo sovracomunale, nonché in base ai flussi turistici;

In relazione alla popolazione stabilmente residente e a quella da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano; dovrà comunque essere assicurata una dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a 18 mq/ab.

Inoltre, il Piano dovrà indicare i servizi da assicurare negli ambiti di trasformazione urbanistica, con particolare riferimento agli ambiti entro i quali è prevista l'attivazione di strutture di distribuzione commerciale, terziaria, produttiva e di servizio caratterizzate da rilevante affluenza di utenti.

Risulta pertanto evidente che gli aspetti metodologici per la costruzione della città pubblica devono essere approfonditi e orientati, in primo luogo, alla "costruzione" di un quadro conoscitivo che evidensi in modo organico e unitario il sistema dei servizi, implementando tale attività di tipo accertativo con diffuse considerazioni di ordine valutativo, con riguardo alle risorse, alle opportunità e ai fattori di criticità che lo caratterizzano.

Il P.G.T. e nello specifico il Piano dei Servizi ha provveduto effettivamente all'individuazione del "catalogo" dei servizi di interesse pubblico e generale ovvero l'offerta attuale nella realtà comunale del territorio, censita

all'interno di una serie di cartografie descrittive e relative tabelle analitiche, che raccolgono le caratteristiche quanti/qualitative dei servizi.

Il tema della domanda è affrontato considerando:

- l'analisi dei fabbisogni per tipologie dei servizi;
- l'analisi dei fabbisogni riferita alla dimensione dei comparti urbani;
- l'analisi dei fabbisogni riferita all'intera dimensione comunale;
- l'analisi delle caratteristiche delle strutture esistenti in funzione dell'utenza servita.

Per una corretta lettura del presente lavoro e del quadro conoscitivo, è opportuno precisare alcune indicazioni terminologiche utilizzate:

- *servizi*: insieme degli elementi che servono a garantire una determinata prestazione (sede, personale, regolamento di gestione, modalità di finanziamento).
- *attrezzature*: strutture fisiche nelle quali il servizio si svolge.
- *infrastrutture*: strutture fisiche a "rete" necessarie per regolare flussi di traffico, energia, acqua, gas, ...
- *servizi d'interesse locale*: servizi direttamente accessibili dagli utenti appartenenti ad un ristretto bacino d'utenza, solitamente riferito a circoscrizioni amministrative di livello comunale o inferiore.
- *servizi d'interesse generale o territoriale*: servizi che per natura o dimensione funzionale richiesta hanno bacini d'utenza più vasti, solitamente riferiti a circoscrizioni amministrative a livello sovracomunale, provinciale o regionale.

In particolare nella redazione del Piano dei Servizi sono state considerate come servizi:

- le aree e le opere necessarie a migliorare e qualificare i servizi già presenti sul territorio e quelli di nuova previsione;
- le opere necessarie a tutelare e riqualificare il patrimonio di interesse culturale ed ambientale per assicurarne la pubblica fruizione;
- le opere volte a migliorare l'ambiente urbano e la qualità della vita.

Sono state indagate e valutate le caratteristiche prestazionali in termini di accessibilità, di piena fruibilità e sicurezza per tutti i cittadini di ogni età e condizione, di equilibrata e razionale distribuzione nel territorio, di funzionalità e adeguatezza tecnologica.

Questa valutazione è stata eseguita sulla base del Piano dei Servizi già approvato e viene inoltre integrata con le indagini svolte durante il processo partecipativo: screening della V.A.S., specifico confronto con la cittadinanza attraverso il questionario valutativo.

La dimensione analitica costituisce una delle componenti fondative per la costruzione della città pubblica. L'indagine sull'offerta dei servizi esistenti richiede approfondimenti nuovi rispetto alle analisi urbanistiche più tradizionali. Questi approfondimenti non devono essere riduttivamente finalizzati a restituire la quantificazione areale e la localizzazione delle attrezzature di interesse collettivo presenti sul territorio comunale, piuttosto devono essere in grado di fornire ulteriori elementi conoscitivi per la valutazione della reale capacità prestazionale dei servizi offerti. Innanzitutto verificando il grado di accessibilità e di fruibilità dell'area e/o dell'attrezzatura, individuando inoltre per ogni tipologia di servizio, le caratteristiche urbanistiche, edilizie ed ambientali che ne determinano le condizioni qualitative in essere. In questo senso la definizione dei requisiti qualitativi costituisce un aspetto importante sia nella cognizione puntuale dei servizi esistenti, sia nella valutazione e programmazione dei nuovi servizi.

Al contempo il campo delle analisi si amplia a tutti quei servizi che hanno i caratteri di interesse generale e collettivo, sia pubblici che privati, superando l'identificazione statica e predeterminata del vecchio concetto di "standard". L'interesse generale e collettivo sostituisce la tradizionale accezione di interesse pubblico. In questo senso diventano oggetto dell'indagine anche quei servizi a gestione diffusa sul territorio, spesso non individuabili dall'esistenza di apposite strutture, ma che comunque garantiscono funzioni di interesse collettivo complementari. E' da tenere presente che questo studio urbanistico invita ad attribuire un valore diversificato alle diverse tipologie di servizi presenti, attribuendo un'importanza particolare alle aree dove insistono dei servizi rispetto a tutta quella gamma di servizi che non possiede una determinata struttura edilizia riconoscibile, in quanto non partecipi della realizzazione del disegno dell'impianto complessivo del territorio comunale (pur svolgendo un ruolo prestazionale qualificante che la collettività locale, nel tempo, riconosce come basilare in termini qualitativi).

Per un'efficace valutazione dell'offerta esistente e una coerente programmazione di nuovi servizi, l'indagine analitica deve prendere le mosse da una verifica delle reali esigenze espresse dalla comunità, attraverso un esame della domanda esistente e prevedibile, operando una selezione in base alle tipologie differenziate dei bisogni emergenti, valutati in relazione alle caratteristiche di composizione della popolazione, delle dinamiche demografiche, economiche e sociali, nonché tenendo conto delle domande generate da eventuali utenti temporanei della città. In questo ambito è stata opportuna e preziosa l'attivazione, durante le fasi di indagine, di momenti di confronto e di ascolto preliminari con la società locale, attraverso gli incontri avviati con le modalità dei questionari e degli incontri pubblici, ai quali hanno partecipato oltre alla componente istituzionale, anche la componente allargata della popolazione stessa, in qualità di fruitrice e conoscitrice della qualità dei servizi.

L'indagine del Piano dei Servizi

L'indagine è stata strutturata mediante una schedatura di tutti gli spazi ed edifici attrezzati per definire l'offerta dei servizi (la localizzazione, la proprietà, le caratteristiche tipologiche, strutturali e quantitative, l'accessibilità, le modalità d'uso e la tipologia di utenza) e la raccolta, attraverso il coinvolgimento dei settori e degli assessorati competenti, di informazioni riguardanti le caratteristiche della domanda e le eventuali esigenze di nuovi spazi e attrezzature.

Le informazioni raccolte nelle fasi analitiche sono state organizzate in relazioni sintetiche per tipologia di servizio che offrono un quadro dello stato di fatto della dotazione e della qualità dei servizi e che consentono di valutare, in relazione ai programmi in corso di attuazione ed al rapporto tra domanda ed offerta, i possibili indirizzi programmatici di sviluppo nel breve e medio periodo. Si rimanda alle stesse per la lettura puntuale.

I servizi considerati

I servizi considerati sono stati accorpati in base alle categorie tipologiche di servizi storicamente definite dall'art. 22 della ex Legge Regionale 51/1975 e precisamente:

- Attrezzature per l'istruzione (Asilo nido, Scuola materna, Scuola elementare, Scuola Media);
- Attrezzature di interesse comune (Attrezzature amministrative pubbliche, Attrezzature culturali e ricreative, Attrezzature sanitarie e socio-assistenziali, Attrezzature per il culto);
- Spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport (Attrezzature sportive e per il tempo libero e Sistema del verde);

- Servizi per la mobilità e parcheggi;
- Altre attrezzature (Attrezzature di pubblica utilità ed Impianti tecnologici).

Verrà peraltro considerato, nella redazione del Piano dei Servizi, il D.M. 1444/68 il quale permane come vincolo nazionale secondo la seguente suddivisione tipologica:

- per gli insediamenti residenziali, i rapporti massimi di cui all'art. 17, penultimo comma, della legge n. 765, penultimo comma, della legge n. 765 sono fissati in misura tale da assicurare per ogni abitante - insediato o da insediare - la dotazione minima, inderogabile, di **mq 18** per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie.
- Tale quantità complessiva va ripartita, di norma, nel modo appresso indicato:
 - mq 4,50 di aree per l'istruzione:** asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo;
 - mq 2,00 di aree per attrezzature di interesse comune:** religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi (uffici P.T., protezione civile, ecc.) ed altre;
 - mq 9,00 di aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport:** effettivamente utilizzabili per tali impianti con esclusione di fasce verdi lungo le strade ;
 - mq 2,50 di aree per parcheggi** (in aggiunta alle superfici a parcheggio previste dall'art. 18 della legge n. 765. 18 della legge n. 765): tali aree - in casi speciali - potranno essere distribuite su diversi livelli.

Le relazioni sintetiche per categorie di servizi e per tipologia di servizio sono riportate nel Piano dei Servizi.

Lo stato dei servizi esistenti con dimensione fisica e areale è restituito graficamente in elaborati cartografici specifici allegati (Tav. ...) alle quali si rimanda per una lettura analitica della relativa ubicazione e della dotazione del territorio comunale.

Per la dotazione attuale pro-capite delle aree per servizi si fa riferimento alla popolazione residente totale di Cassina Rizzardi al 31/12/2011, pari a 3252 abitanti.

Abitanti teorici insediabili:

(sulla base degli standard esistenti risulterebbero insediabili 8243 abitanti) il dato ovviamente si riferisce al valore assoluto e al fabbisogno minimo stabilito dal D.M. 1444/68. Lo stesso va articolato sulla base delle diverse tipologie di servizio e verificato puntualmente sia dal punto di vista quantitativo sia dal punto di vista qualitativo.

Capacità insediativa teorica del P.R.G.: ab.

Standard minimi da soddisfare:

(3252 ab. X 18 mq/ab)	mq	58536
(3252 ab. X 26.5 mq/ab) ex. L.R. 51/75	mq	86178

Standard esistenti dalla variante P.R.G.: mq 148378

Somma di SUPERFICIE					
TIP_SERV	PROPRIETA	SER_DM1444	CONDIZIONE	ID_SERVIZI	Totale
Aree per spazi pubblici a parco gioco e spo	privato	aree per spazi pubblici attrezzati	esistente	591	2390,6
			esistente Totale		2390,6
		aree per spazi pubblici attrezzati Totale			2390,6
	privato Totale				2390,6
	pubblico	aree per spazi pubblici attrezzati	esistente	582	1868,7
				592	2924,4
				593	602,6
				594	612,4
				606	1069,2
				607	32182
				616	2763
				635	1250,7
				1005	1950,2
				1006	83,2
				1007	22,1
				1024	1016,3
				1036	810,8
				1045	81
			esistente Totale		47236,6
		aree per spazi pubblici attrezzati Totale			47236,6
	pubblico Totale				47236,6
Area per spazi pubblici a parco gioco e spo Totale					49627,2
Attrezzature d'interesse comune	privato	aree per attrezzature d'interesse c	esistente	1020	655
				1037	150,3
			esistente Totale		805,3
		aree per attrezzature d'interesse c Totale			805,3
	privato Totale				805,3
	privato di	aree per attrezzature d'interesse c	esistente	604	1810,4
				605	2224,9
				612	1429,1
				632	252,7
			esistente Totale		5717,1

		aree per attrezzature d'interesse c Totale		5717,1
privato di Totale				5717,1
pubblico		aree per attrezzature d'interesse c	esistente	284 444,7
				609 762,5
				611 672
				613 3960,4
				1019 3145,4
				1043 6978,7
			esistente Totale	15963,7
		aree per attrezzature d'interesse c Totale		15963,7
impianti tecnologici			esistente	285 1599,9
				596 1492,6
				597 123,5
				601 380,9
				638 28,1
				639 28,1
			esistente Totale	3653,1
		impianti tecnologici Totale		3653,1
pubblico Totale				19616,8
pubblico pr		(vuoto)	esistente	1015 7984,6
				1018 3983,6
			esistente Totale	11968,2
		(vuoto) Totale		11968,2
pubblico pr Totale				11968,2
(vuoto)		aree per attrezzature d'interesse c	esistente	588 2832,2
				1049 81,5
			esistente Totale	2913,7
		aree per attrezzature d'interesse c Totale		2913,7
(vuoto) Totale				2913,7
Attrezzature d'interesse comune Totale				41021,1
Impianti e attrezzature sovracomunali	pubblico	attrezzature sovracomunali	esistente	636 3342,8
			esistente Totale	3342,8
		attrezzature sovracomunali Totale		3342,8
	pubblico Totale			3342,8
Impianti e attrezzature sovracomunali Totale				3342,8

Istruzione	privato di	aree per l'istruzione	esistente	615	2658,1
		aree per l'istruzione Totale	esistente Totale	2658,1	2658,1
	privato di Totale	aree per l'istruzione	esistente	614	3414,2
		aree per l'istruzione Totale	esistente Totale	3414,2	3414,2
	pubblico Totale	aree per l'istruzione			3414,2
Istruzione Totale					6072,3
Parcheggi	privato	parcheggi	esistente	649	152,7
				1010	645,7
				1022	1320,6
				1039	1026,1
		parcheggi Totale	esistente Totale	3145,1	3145,1
	privato Totale	parcheggi al servizio di attività	esistente	896	87,3
	privato di		esistente Totale	87,3	87,3
		parcheggi al servizio di attività Totale			87,3
	privato di Totale	parcheggi	esistente	641	594,9
	pubblico			645	165,9
				646	55,9
				647	1802,4
				652	441,2
				653	2499,7
				660	807,1
				664	204,6
				669	872,7
				671	845,1
				673	1811,6
				1003	2072,5
				1004	527,5
				1006	487
				1008	330,4

pubblico Totale	1782,3
spazi funzionali per insediamenti produttivi Totale	1782,3
Totale complessivo	148377,6

Servizi Istruzione

Somma di SUPERFICIE		PROPRIETA	SER_DM1444	CONDIZIONE	ID_SERVIZI	Totale
TIP_SERV	Istruzione					
	privato di		aree per l'istruzione	esistente	615	2658,1
				esistente		
				Totale		2658,1
			aree per l'istruzione Totale			2658,1
	privato di Totale					2658,1
	pubblico		aree per l'istruzione	esistente	614	3414,2
				esistente		
				Totale		3414,2
			aree per l'istruzione Totale			3414,2
	pubblico Totale					3414,2
Istruzione Totale						6072,3
Totale complessivo						6072,3

Attrezzature di interesse comune

Somma di SUPERFICIE		PROPRIETA	SER_DM1444	CONDIZIONE	ID_SERVIZI	Totale
TIP_SERV	Attrezzature d'interesse comune					
	privato		aree per attrezzature d'interesse c	esistente	1020	655
				esistente	1037	150,3
				Totale		805,3
			aree per attrezzature d'interesse c Totale			805,3

	privato Totale					805,3
	privato di	aree per attrezzature d'interesse				
		c	esistente		604	1810,4
					605	2224,9
					612	1429,1
					632	252,7
			esistente			
			Totale			5717,1
		aree per attrezzature d'interesse c	Totale			5717,1
	privato di					
	Totale					5717,1
	pubblico	aree per attrezzature d'interesse				
		c	esistente		284	444,7
					609	762,5
					611	672
					613	3960,4
					1019	3145,4
					1043	6978,7
			esistente			
			Totale			15963,7
		aree per attrezzature d'interesse c	Totale			15963,7
	impianti tecnologici		esistente		285	1599,9
					596	1492,6
					597	123,5
					601	380,9
					638	28,1
					639	28,1
			esistente			
			Totale			3653,1
		impianti tecnologici	Totale			3653,1
	pubblico					
	Totale					19616,8
	pubblico pr	(vuoto)			1015	7984,6
			esistente		1018	3983,6
			esistente			
			Totale			11968,2
		(vuoto)	Totale			11968,2

	pubblico pr Totale					11968,2
	(vuoto)	aree per attrezzature d'interesse		esistente	588	2832,2
		c			1049	81,5
				esistente		2913,7
				Totale		2913,7
		aree per attrezzature d'interesse c	Totale			2913,7
	(vuoto) Totale					2913,7
	Attrezzature d'interesse comune Totale					41021,1
	Totale complessivo					41021,1

Attrezzature di interesse sovracomunale

Somma di SUPERFICIE		PROPRIETA	SER_DM1444	CONDIZIONE	ID_SERVIZI	Totale
Impianti e attrezzature sovracomunali	pubblico		attrezzature sovracomunali	esistente	636	3342,8
				esistente		3342,8
				Totale		3342,8
			attrezzature sovracomunali			3342,8
			Totale			3342,8
Impianti e attrezzature sovracomunali						3342,8
Totale						3342,8
Totale complessivo						3342,8

Parcheggi

Somma di SUPERFICIE					
TIP_SERV	PROPRIETA	SER_DM1444	CONDIZIONE	ID_SERVIZI	Totale
Parcheggi	privato	parcheggi	esistente	649	152,7
				1010	645,7
				1022	1320,6
				1039	1026,1
			esistente		
			Totale		3145,1
		parcheggi Totale			3145,1
	privato Totale				3145,1
	privato di	parcheggi al servizio di attività	esistente	896	87,3
			esistente		
			Totale		87,3
		parcheggi al servizio di attività Totale			87,3
	privato di Totale				87,3
	pubblico	parcheggi	esistente	641	594,9
				645	165,9
				646	55,9
				647	1802,4
				652	441,2
				653	2499,7
				660	807,1
				664	204,6
				669	872,7
				671	845,1
				673	1811,6
				1003	2072,5
				1004	527,5
				1006	487
				1008	330,4
				1009	323,8
				1011	394,6

spazi funzionali per insediamenti produttivi

Somma di SUPERFICIE		PROPRIETA	SER_DM1444	CONDIZIONE	ID_SERVIZI	Totale
TIP_SERV	spazi funzionali per insediamenti produttiv					
spazi funzionali per insediamenti produttiv	pubblico	(vuoto)		esistente	1001	1132,5
					1002	649,8
				esistente		
				Totale		1782,3
		(vuoto) Totale				1782,3
	pubblico					
	Totale					1782,3
spazi funzionali per insediamenti produttiv	Totale					1782,3
Totale complessivo						1782,3

7.2 Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo

Il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS) è lo strumento di pianificazione del sottosuolo previsto dalla Direttiva della Presidenza del Consiglio dei Ministri del 3/3/99, dalla Legge Regionale Lombarda n. 26, titolo IV, approvata il 12/12/2003 e dal Regolamento Regionale n. 6/2010.

L'Amministrazione Comunale, sulla base di queste disposizioni, ha predisposto il PUGSS come strumento di governo e di gestione del sottosuolo.

La Legge Urbanistica della Regione Lombardia n. 12/05, nell'indicare l'elaborazione del Piano di Governo del Territorio (PGT), prevede all'articolo 9 l'elaborazione del "Piano dei Servizi".

Il citato articolo al comma 8 stabilisce che il Piano dei Servizi è integrato, per quanto riguarda l'infrastrutturazione del sottosuolo, con le disposizioni del Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS), di cui all'articolo 38 della legge regionale 12 dicembre 2003, n.26 (Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche).

Seguendo queste disposizioni l'Amministrazione Comunale ha attivato un processo di pianificazione che ha portato ad elaborare la proposta di P.U.G.S.S.

Stante la sempre maggiore richiesta di infrastrutture, soprattutto legate alle telecomunicazioni e alla trasmissione dati, il PUGSS si prefigge di organizzare e razionalizzare la gestione dei servizi presenti nel sottosuolo stradale nell'ambito urbano attraverso quello che può definirsi "governo del sottosuolo".

Come tutti i piani di governo e di gestione il PUGSS dovrà essere costantemente aggiornato rispetto alle indagini conoscitive ed operative.

Le finalità del piano, attraverso al miglioramento qualitativo e quantitativo dei servizi offerti, punta al utilizzo più organico del sottosuolo stradale e all'abbassamento dei costi per la collettività, operando ai seguenti livelli:

- a) Conseguire un quadro conoscitivo dei sottosistemi presenti secondo gli standard fissati dalla Regione Lombardia. Tale quadro dovrà essere dotato di informazioni sulle caratteristiche tecniche delle reti, sulla tipologia dei servizi forniti e sull'ubicazione spaziale delle reti.
- b) Ridurre, in base ad una programmazione, le operazioni di scavo per interventi sulle reti con conseguente smantellamento e ripristino delle sedi stradali. In tal modo si punta a limitare i costi sociali ed economici, evitando la congestione del traffico veicolare e pedonale delle strade e dei marciapiedi.
- c) Promuovere le modalità di posa che favoriscano le tecniche senza scavo (No-Dig) e gli usi plurimi di allocazione dei sistemi.

L'indagine conoscitiva dei sottoservizi presenti assume pertanto aspetto fondamentale per la successiva approvazione del regolamento di gestione degli interventi relativi al sottosuolo e all'attivazione dell'ufficio del sottosuolo. Tale processo consentirà di definire programmi di sviluppo del sottosuolo in sintonia con le scelte urbanistiche ed i piani industriali dei gestori.

Da qui deriva l'importanza fondamentale e l'obbligo legislativo dell'inserimento nel Piano dei Servizi di cui alla L.R. 12/2005 del PUGSS.

Il Piano è stato predisposto seguendo un'analisi metodologica ben definita e allineata ai principi ricognitivi e di coordinamento di ogni attività e processo di infrastrutturazione; da qui la necessità metologica che i dati di rilevazione, gestione e trasformazione siano implementati costantemente dai gestori secondo la logica di dettaglio e georeferenziazione del SIT (Sistema Informativo Territoriale) seguendo gli standard predisposti da Regione Lombardia.

Per le ulteriori indicazioni operative si rimanda agli elaborati di PUGSS.

Pertanto tutti gli elaborati che costituiscono il PUGSS sono stati georeferenziati e digitalizzati in formato GIS e riguardano tutte le reti presenti nel sottosuolo.

Il PUGSS sotto il profilo ambientale e paesaggistico è conforme agli indirizzi di tutela e salvaguardia del territorio ai diversi livelli di pianificazione con particolare riguardo alla difesa del suolo, all'inquinamento del sottosuolo e dei corpi idrici sotterranei, alle emergenze ambientali, paesaggistiche ed architettoniche, adottando, ove richiesto procedura di VIA per le nuove infrastrutturazioni.

Un capitolo importante del Piano riguarda i costi sociali, ovvero la capacità di ridurre i costi per la cittadinanza e per le attività economiche presenti che si traducono nel minor disagio per la cittadinanza nella fase di cantierizzazione relativa alle varie fasi manutentive dei gestori.

Particolare attenzione viene posta nel rapporto territoriale e nella lettura dei vari sistemi e caratteristiche geomorfologiche, sismiche, idrografiche e i rischi connessi, al fine di determinare correttamente gli aspetti progettuali e gli scenari ammissibili del Piano.

Dal punto di vista urbanistico valuta attentamente il sistema territoriale per tutte le tematiche influenti (vincoli, sistema insediativo, ecc.), l'andamento demografico e il sistema sivairdinato di pianificazione.

Per tutte le indagini conoscitive e di rilevazione delle varie reti e infrastrutture presenti si rimanda agli elaborati di Piano.

Nel quadro ricognitivo delle criticità si rileva una carenza di indagine e approfondimento mirata alla rilevazione e censimento di tutti gli interventi di manutenzione operati.

Lo stato delle reti, ove è stato possibile il recupero dei dati da parte degli enti gestori, è pressoché buono e sotto continuo monitoraggio.

Per ciò che riguarda il Piano degli Interventi i criteri di l'infrastrutturazione sono rappresentate da tutti i fattori che rendono maggiormente indicata e opportuna la realizzazione delle strutture sotterranee polifunzionali a livello economico e tecnico-realizzativo.

Di seguito sono descritti i criteri che rappresentano una sintesi delle analisi costi benefici e delle opportunità di infrastrutturare il sottosuolo rispetto alle caratteristiche del territorio:

Le opportunità migliori si hanno in presenza di:

- massima densità di abitanti per civico (molte utenze per singolo allaccio) e tipologia residenziale densa (quartieri con grossi palazzi);
- massima densità di grosse attività lavorative;
- massima densità funzioni sociali di primaria utilità, quali ospedali, strutture universitarie, grosse aree commerciali che necessitino della massima efficienza dei servizi e siano grossi attrattori di utenze;
- previsioni di sviluppo urbanistico a rilevanza comunale e sovracomunale;
- numero elevato di gestori di servizi, a cui corrisponderebbero molte reti allocabili nella struttura polifunzionale;

- cantierizzazione stradale per interventi sulle reti tale da rendere invivibile la città;
- previsioni di grosse manutenzioni o rinnovo totale dei sistemi a rete;
- rete stradale caratterizzata dalla presenza di infrastrutture congestionate dal traffico o con funzione gerarchica importante (attraversamento o collegamento con i comuni limitrofi) rispetto al contesto sovracomunale;
- previsione di interventi sulla mobilità o sulla rete stradale (realizzazione di nuove sedi stradali o riqualificazioni consistenti delle stesse).

Nella realtà del Comune di Cassina Rizzardi non si realizza a pieno nessuna delle situazioni sopra elencate e come molti Comuni a bassa densità abitativa della zona l'infrastrutturazione del territorio si presenta importante e come una scelta decisamente auspicabile solo in situazioni puntuali con criticità specifiche e svariate.

L'azzonamento costituisce la sintesi delle analisi costi opportunità effettuate alla luce dei Criteri sopra esposti derivati dall'esperienza e dalla letteratura suddividendo in:

Zona A - Alto Impatto

Zona B – Medio Impatto

Zona C – Basso Impatto.

La classificazione è stata effettuata sulla base dei tratti viari con relativo ingombro stradale perchè rappresentano l'abituale area di infrastrutturazione del sottosuolo e comunque l'area, la cui indisponibilità comporta disagi nella fruizione dei servizi.

In considerazione delle scarse criticità rilevate dai Gestori e delle altresì scarse risorse del Comune si prevede che la ricognizione delle reti venga completata nel tempo con una precisa e rigorosa procedura di rilevazione in occasione delle manutenzioni straordinarie e degli scavi.

In particolare il Comune opera per predisporre la mappatura e la georeferenziazione dei tracciati delle reti e delle infrastrutture sotterranee e la raccolta dei dati cartografici relativi all'occupazione del sottosuolo da parte degli Enti/Società.

I gestori dovranno mantenere costantemente aggiornati i dati cartografici relativi ai propri impianti e dovranno renderli disponibili senza oneri economici al Comune e dovranno mappare e rilevare i dati sulla base degli standard regionali.

Dovranno altresì documentare fotograficamente lo scavo aperto rendendo visibile tutte le reti rilevate, comprese quelle di altri gestori e dovranno fornire le fotografie all'Ufficio del sottosuolo del Comune, in formato digitale.

Il Comune utilizzerà uno strumento GIS per le registrazioni delle manomissioni con le integrazioni delle informazioni.

7.3 Ambito territoriale estrattivo

Nell'ambito territoriale di Cassina Rizzardi è stato individuato l'ambito estrattivo denominato ATEg11 che interessa anche il comune di Fino Mornasco, posto in località Ronco Vecchio e per il quale è stata individuata la nuova strada di collegamento che collega la strada provinciale S.P. 27 con l'ambito estrattivo stesso.

L'estensione dell'ambito estrattivo è pari a ca 8,14 ha e la riserva stimata sarà pari a 600.000 mc per una profondità media di escavazione pari 10 m.

Si dovrà prevedere pertanto in sede di progetto esecutivo una "quinta arborea" a protezione dell'abitato di "Ronco Vecchio"; limitare i tempi di coltivazione e recupero a cinque anni, al termine dei quali dovrà essere ricostituito il piano di campagna preesistente da riconsegnare agli usi agricoli; salvaguardare tutti gli ambiti boscati attualmente in essere ai margini del sito; collocare, possibilmente, tutti gli impianti di lavorazione in depressioni morfologiche.

7.4 Pianificazione territoriale nei comuni contermini

Cassina Rizzardi confina con i comuni di: Luisago, Fino Mornasco, Bulgarograsso, Villa Guardia.

I Comuni con cui il sistema Ambientale e Paesaggistico di Cassina Rizzardi ha necessità di dialogo e di conformità sono quelli contermini e naturalmente con quelli appartenenti al PLIS del Lura ; negli altri casi la destinazione d'uso di incontro tra i confini amministrativi è industriale e agricola.

Tuttavia, anche nel primo caso non si riscontrano delle incompatibilità o emergenze territoriali tali da impedire un corretto dialogo tra i comuni. Non si riscontrano, infatti, zone edificabili adiacenti in cui si evidenziano particolari difformità tra di loro.

8 LO SCENARIO STRATEGICO DI PIANO

Gli assunti programmatici dell'Amministrazione Comunale, da cui sono derivate le linee di indirizzo per le politiche territoriali che hanno orientato la redazione del Piano di Governo del Territorio (PGT), sono essenzialmente definiti dall'approfondimento della conoscenza territoriale sotto il profilo insediativo, infrastrutturale e di servizio, dallo sviluppo teso alla salvaguardia ambientale e al contenimento dell'uso del suolo, dalla valorizzazione della qualità del sistema insediativo (anche dal punto di vista energetico) e dalla valorizzazione del sistema agricolo. Tali assunti trovano espressione compiuta nelle indicazioni tecniche e politiche *sui contenuti strategici e gli obiettivi del nuovo Piano di Governo del Territorio di Cassina Rizzardi*.

Il processo logico seguito nel mettere a punto lo scenario territoriale comunale è quello che, partendo dall'individuazione degli obiettivi strategici e quantitativi di sviluppo, miglioramento e conservazione, ha portato alla formulazione di politiche d'azione e linee di sviluppo per i sistemi funzionali di residenza, attività produttive primarie, secondarie e terziarie e alla definizione puntuale degli ambiti di trasformazione e degli specifici criteri di applicazione (nel caso di previsto utilizzo di compensazione, perequazione, incentivazione).

Le scelte strategiche discendono da programmi politici ed evidenziano la volontà politica dei soggetti eletti dalla cittadinanza. Inoltre, tali scelte derivano dalle rilevazioni effettuate sulla realtà territoriale, non soltanto attraverso analisi ed interpretazioni delle potenzialità e delle criticità che influenzano le dinamiche delle risorse presenti nel contesto territoriale, ma anche e soprattutto attraverso la rivisitazione complessiva di tutto il territorio, dei suoi ambiti, dei suoi servizi e delle sue regole di sviluppo (le quali mirano all'incremento e all'ottimizzazione delle funzioni, non alla mera crescita quantitativa).

Gli indirizzi che vengono adottati hanno dunque alla base la consapevolezza che le trasformazioni debbano garantire innanzitutto la salvaguardia dell'ambiente e la qualità del tessuto storico, al fine di rispettare le caratteristiche del territorio e di conservare la memoria storica dei luoghi.

La determinazione delle priorità è stata stabilita anche grazie al *processo partecipativo*, nell'ambito del quale l'A.C. ha ritenuto prioritario valutare le osservazioni/contributi pervenuti in seguito all'avvio del procedimento di redazione di PGT, oltre ai vari contributi sottoposti nella fase di redazione del nuovo PGT., nonché alle indicazioni degli Enti sovraordinati.

Il Comune di Cassina Rizzardi, ha ritenuto di fondamentale importanza il coinvolgimento della cittadinanza e delle organizzazioni sociali; nella fase iniziale di definizione delle scelte territoriali fondamentali, nell'ambito della prima conferenza di valutazione (procedura VAS) tenutasi in data 19/01/2011 e in altri incontri con i gruppi di rappresentanza politica, istituzionalizzati attraverso le riunioni di commissione, ha raccolto numerose e preziose indicazioni.

Tali indicazioni e contributi riflettono un "sentire" il territorio sotto il profilo umano e politico legato più ha effetti e valutazioni di tipo immediato. Del resto, la partecipazione, sostenuta da un'adeguata informazione,

rappresenta uno strumento insostituibile per ottenere un progetto urbanistico aderente alle necessità reali della comunità locale.

Necessario quindi tradurre in effetti a medio e lungo termine le aspettative che la collettività ritiene fondamentali per lo sviluppo del territorio di Cassina Rizzardi, aspettative in parte confermate dal quadro conoscitivo e ricognitivo del territorio, in parte riviste per gli aspetti strettamente tecnici e formali.

La base imprescindibile per la determinazione del quadro strategico di piano è ovviamente il quadro conoscitivo del territoriale comunale (vedi capitoli precedenti) in quanto riferimento essenziale per la conoscenza non solo delle principali dinamiche in atto a livello locale, ma anche delle maggiori criticità e potenzialità del territorio. Solo attraverso la conoscenza di questi elementi è stato possibile delineare gli elementi strategici (o punti di forza) su cui impostare gli obiettivi di sviluppo programmato.

8.1 Obiettivi strategici di sviluppo per le politiche territoriali

Coerentemente con le indicazioni sviluppate dalle analisi svolte sullo stato di fatto e in rapporto ai criteri generali di pianificazione discussi con l'Amministrazione Comunale, e ancora in relazione ai programmi e alle volontà espressi dalla medesima Amministrazione ed agli incontri avuti con le parti sociali (enti e cittadini e componenti politiche), gli obiettivi del Piano di Governo si esplicitano in veri e propri criteri di sviluppo sostenibile. Tra i principali obiettivi che il Piano si propone si individuano:

- il miglioramento della qualità dell'ambiente e del tessuto urbano;
- il potenziamento della connettività ambientale e della biodiversità;
- la compatibilità degli insediamenti produttivi con l'ambiente urbano e con il sistema socio-economico ed ambientale.

Le tematiche specifiche individuate dagli obiettivi sono essenzialmente quelle legate al sistema insediativo, all'economia e al commercio, alla natura e all'ambiente, ai trasporti e alla mobilità, alle opere ed ai servizi pubblici.

In particolare, per quanto riguarda l'individuazione degli **obiettivi strategici di sviluppo, miglioramento e conservazione a valenza strategica** per la politica territoriale del Comune si annoverano i seguenti punti:

- l'ordine e la compattezza dello sviluppo urbanistico;
- la dotazione di verde per fini ecologico-naturalistici e di qualità ambientale;
- l'adeguato assetto delle previsioni insediative in rapporto alla funzionalità degli assi viabilistici su cui queste si attestano;
- lo sviluppo delle reti locali di mobilità dolce (ovvero pedonale e ciclabile);
- l'agevolazione al recupero e all'utilizzazione di tutto il patrimonio edilizio rurale ed agricolo dimesso o in fase di dismissione anche per gli elementi puntuali che compongono il territorio esterno all'urbanizzato;
- la valorizzazione delle risorse culturali, monumentali e storiche, ma anche paesaggistiche e naturali diffuse nel territorio.

Per quanto riguarda la dimostrazione della sostenibilità ambientale degli obiettivi strategici si rimanda al documento della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e a quello della Carta delle sensibilità

paesaggistiche (Allegato A, *Modalità per la pianificazione comunale* - LR 12/2005 art. 7). Mentre la VAS valuta la congruità, dal punto di vista della sostenibilità ambientale, delle scelte operate rispetto agli obiettivi dichiarati, evidenzia le possibili sinergie con altri atti di pianificazione e programmazione e determina gli impatti potenziali generati e le eventuali misure di compensazione/mitigazione ritenute necessarie, la Carta delle sensibilità paesaggistiche costituisce un riferimento per l'individuazione delle criticità e delle potenzialità locali del paesaggio, nonché per l'individuazione delle opportunità di valorizzazione dello stesso in relazione alle previsioni di sviluppo e al governo delle dinamiche in atto.

I punti sopra esposti risultano assolutamente allineati alle previsioni/disposizioni degli atti di programmazione sovraordinata e si dimostrano coerenti agli obiettivi individuati nella proposta del Piano Territoriale Regionale (PTR). In effetti, il PTR individua una serie di obiettivi (24) declinandoli dal punto di vista tematico e territoriale: ad ogni tema indicato vengono associate delle specifiche linee d'azione in modo tale da consentire l'adempimento degli obiettivi generali espressi. In particolare, alcune tematiche affrontate risultano di notevole interesse anche per il territorio comunale di Cassina Rizzardi. Tra queste possiamo annoverare quella relativa all'*ambiente* (aria e fattori climatici, acqua, suolo, flora e fauna, biodiversità, rumore e radiazioni), le cui linee d'azione perseguono la promozione e la fruizione sostenibile dei corsi d'acqua, la difesa del suolo e la tutela dal rischio idrogeologico e sismico, la tutela e l'incremento della biodiversità (con particolare attenzione alle specie floro/faunistiche minacciate), la conservazione e la valorizzazione degli ecosistemi e della rete ecologica regionale ed il migliore coordinamento delle politiche ambientali e di sviluppo rurale. Per quanto riguarda l'*assetto territoriale* (infrastrutture, mobilità, diffusione urbana, utilizzo di suolo, rifiuti, reti commerciali) il tentativo è quello di mettere in atto politiche di innovazione a lungo termine nel campo della mobilità, di perseguire la riqualificazione e lo sviluppo urbano, di contenere il consumo del suolo e di garantire la qualità progettuale oltre alla sostenibilità ambientale degli insediamenti. Un altro importante tema è quello relativo all'*assetto economico/produttivo* (energia, agricoltura, industria, turismo, competitività, fiere) per il quale si punta a sostenere le pratiche agricole a maggiore compatibilità ambientale e territoriale, riducendo l'impatto ambientale dell'attività agricola di carattere intensivo. Infine, per quanto concerne il tema di *paesaggio e patrimonio culturale* gli sforzi sono diretti alla valorizzazione del patrimonio (anche attraverso la conoscenza ed il riconoscimento del suo valore) e alla promozione dell'integrazione delle politiche per il patrimonio paesaggistico/culturale negli strumenti di pianificazione urbanistico/territoriale degli Enti Locali, allo scopo di tutelare e valorizzare i caratteri identitari del territorio.

8.2 Obiettivi quantitativi di sviluppo per le politiche territoriali

Nel presente Documento di Piano si pone particolare attenzione a valenze di tipo qualitativo come la riqualificazione del territorio, l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, paesaggistiche, ambientali ed energetiche a disposizione (con la conseguente minimizzazione di consumo di suolo libero), l'ottimizzazione dell'assetto viabilistico e della mobilità, l'ottimizzazione del sistema dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale. Gli obiettivi quantitativi che si delineano sono in ogni caso coerenti a questi principi.

Innanzitutto risulta importante definire la tipologia di territorio sulla quale è possibile operare. Il territorio di Cassina Rizzardi, nel suo complesso presenta situazioni urbanistiche, per certi aspetti, critiche; i fenomeni negativi in atto sono comunque di basso profilo: infatti possono presentarsi parti di città o di territorio urbano

caratterizzate da abbandono o degrado urbanistico e/o paesaggistico oppure ancora parti di città o di territorio urbano caratterizzate da sottoutilizzo insediativo.

Queste situazioni non devono essere considerate come esternalità negative e/o irreversibili quanto piuttosto come fondamentali risorse territoriali da sfruttare e valorizzare, secondo una logica di costruzione e aderenza a politiche di riuso del territorio, verificandone le potenzialità latenti o residue preliminarmente alla presa in considerazione dell'occupazione di nuove aree non urbanizzate. Nel caso in esame le aree maggiormente interessate dalle politiche di sviluppo sono quelle poste al centro del territorio urbanizzato e la cesura indotta dal recupero di alcune aree industriali in disuso.

Gli ambiti di trasformazione si configurano dunque come forti potenzialità per l'assetto dell'intero territorio comunale in quanto costituiscono un'occasione per esplicitare le potenzialità latenti, andando a completare e a rafforzare il disegno urbano e consentendo di non alterare e/o frammentare le grandi aree libere agricole periurbani, che rappresentano un valore aggiunto nel mantenimento del proprio carattere. Inoltre, non è da escludere che, per indotto, l'attuazione dei progetti previsti per tali ambiti possa smuovere la situazione di quelli, in ambito di pianificazione attuativa, che da tempo aspettano di essere presi in considerazione. Infine, non è da escludere l'intervento più puntuale anche su parti di città inserite nel tessuto consolidato che necessitano di interventi di riqualificazione urbana a causa dello stato di degrado e/o dalla carenza di aree a servizi

Al fine di razionalizzare complessivamente gli insediamenti, il dimensionamento degli obiettivi di sviluppo avviene in stretta relazione con la definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché con la distribuzione sul territorio del sistema dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Le progettazione per la realizzazione delle medie strutture di vendita è assoggettata, ai fini della compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

La parte centrale del territorio lungo il Via Vittorio Emanuele e Via Lambertenghi (AT05) è interessato da un di cesura del tessuto urbano con insediamento di piccole attività commerciale e residenziali. Trovano infatti declinati alcuni aspetti progettuali particolarmente sentiti sul territorio, tra cui diversi ambiti che, ognuno per la propria specificità induce quel ruolo di cesura e riqualificazione che si riflette inevitabilmente sull'importante asse viario centrale al paese con inserimento di percorsi pedonali. Di particolare importanza risulta essere l'ambito AT03 di espansione dell'attività commerciale esistente. Esso può essere fonte di creazione di nuovi posti di lavoro per i residenti di Cassina, oltre che risultare quale valido polo attrattivo per i residenti dei comuni limitrofi.

Come già accennato, nel presente Documento di Piano, è stato tracciato un esaustivo quadro conoscitivo del territorio comunale, sia sotto il profilo insediativo che sotto il profilo infrastrutturale ed ambientale. Questa era la premessa base per poter poi delineare il quadro strategico degli intenti progettuali. Infatti, l'indagine conoscitiva è stata svolta in modo sistematico, in modo da fornire una panoramica reale delle dinamiche in atto e in modo tale da consentire il tracciamento dei possibili sviluppi (o scenari) tenendo conto anche degli strumenti pianificatori vigenti.

Risulta chiara, da parte del tecnico incaricato, la consapevolezza del valore insito nei concetti di continuità urbana e di connettività ambientale applicati al territorio urbano. In effetti, è solo mettendo a sistema le

potenzialità presenti sul territorio e rifuggendo dalla frammentazione degli ambiti che potrebbero, nel complesso, apportare una qualità aggiunta, risultando possibile una vera e propria valorizzazione capillare del tessuto urbano. In questo senso, gli ambiti di trasformazione urbanistica individuati non vengono trattati come comparti isolati quanto piuttosto inseriti in un disegno progettuale più complesso. Sia che si tratti di ambiti di frangia, ai margini del tessuto urbano edificato, sia che si tratti di ambiti da riqualificare interni alla città consolidata, la necessità di operare in modo organico e unitario risulta evidente.

La decisione poi di dotare ambiti con funzioni attrattive di scala sovra comunale corrisponde alla logica di inserimento e rifugge da quella di isolamento (o anche segregazione funzionale). La connessione attuata per mezzo della cosiddetta mobilità dolce che si ricollega alla rete ciclo-pedonale della città rivela poi la potenzialità in termini di accessibilità e fruibilità che questi ambiti possiedono, diventando delle vere e proprie occasioni per la riqualificazione di tutto il tessuto urbano.

Oltre alla riqualificazione del centro storico e dei nuclei antichi, che rappresentano gli spazi collettivi per eccellenza, si pone particolare attenzione anche alla valorizzazione degli ambiti agricoli esistenti, i quali rappresentano una fondamentale risorsa fisica ed economica da tutelare. In Cassina Rizzardi, gli ambiti agricoli assumono valenza paesistica/ambientale e di presidio al consumo di suolo. L'obiettivo è quello di sostenere e conservare il territorio rurale ai fini dell'equilibrio ecosistemico e della rigenerazione delle risorse idriche. Occorre pertanto mantenere il più possibile inalterata la continuità del territorio rurale costituita dalle aree agricole e sostenere la diversificazione e la multifunzionalità (produttiva, fruitiva, paesaggistica) delle attività agricole, le quali dovrebbero integrare e coniugare le logiche produttive con quelle paesistica/ambientali.

Gli ambiti di trasformazione all'interno del tessuto già urbanizzato sono stati individuati scegliendo tra le zone a minore vocazione agricola attualmente già destinati all'edificazione come da PRG vigente. Tali aree costituiscono, per la loro localizzazione e per l'interferenza che l'urbanizzazione esistente (e in progetto) esercita, parti del territorio comunale idonee a destinazioni extra-agricole. L'obiettivo è quello di configurare un *continuum* del profilo insediativo evitando dispersioni casuali di nuove edificazioni a scapito di aree libere ben definite nei loro caratteri. Inoltre, il controllo dell'eccessiva dispersione degli insediamenti si collega alla necessità di un più efficiente funzionamento del sistema urbano con l'ottimizzazione dei costi delle infrastrutture e dei servizi con il risparmio di suolo naturale esterno al perimetro già urbanizzato della città.

8.3 Prescrizioni generali per tutti gli ambiti edificabili soggetti a trasformazione urbanistica

Gli ambiti di trasformazione urbanistica sono ambiti territoriali coinvolti in interventi di trasformazione: tale definizione riguarda parti del territorio, già edificate e/o non edificate, in cui sono previsti interventi di edilizia e/o urbanistica finalizzati alla trasformazione funzionale.

Gli ambiti di trasformazione urbanistica possono essere di due tipi. In primo luogo vi sono gli ambiti che rivestono un ruolo rilevante nell'attuazione delle politiche di intervento di Piano. Si tratta di aree che per dimensione e contesto hanno caratteri di rilevanza urbana e territoriale tali da incidere sulla riorganizzazione

del tessuto urbano e del territorio comunale. Generalmente sono ambiti di frangia, a volte esterni al tessuto urbano consolidato ma, in alcuni casi, per dimensione e ruolo strategico possono localizzarsi in aree centrali. La loro localizzazione è connessa all'individuazione da parte del PGT di alcune tipologie di sistemi urbani rilevanti (sistema dei parchi urbani, sistema ferroviario, sistema della grande viabilità, sistema dotato di servizi con ampio raggio di attrazione, sistema degli spazi centrali, sistema delle aree di riqualificazione, sistema dei corsi d'acqua). In tal caso, gli ambiti di trasformazione svolgono un importante ruolo di valorizzazione e caratterizzazione nei confronti dei sistemi cui appartengono. In secondo luogo vi sono gli ambiti interessati da processi di trasformazione che richiedono opportuni interventi di riqualificazione, ristrutturazione e riassetto del territorio comunale per incidere sulla riorganizzazione complessiva del territorio. Generalmente sono ambiti localizzati all'interno del tessuto urbano consolidato, per i quali si delinea una ridefinizione dei Piani Attuativi definiti dal PRG vigente. Si tratta dunque di ambiti che partecipano in maniera diffusa alla riqualificazione della città e sono di dimensioni più ridotte rispetto ai precedenti.

Nel caso di Cassina Rizzardi sono stati individuati sei ambiti di trasformazione: **AT01, AT02 e AT03, AT04, AT05, AT06.**

Viene inoltre individuato l'ambito già destinato a Piano Attuativo Industriale di Via Guanzasca che risulta inserito nel Documento di Piano, ma di fatto previgente e inserito anche nel Piano delle Regole.

Gli interventi edilizi ed urbanistici sugli ambiti soggetti a trasformazione urbanistica sono subordinati all'approvazione di Piani Attuativi; in alcune schede viene stabilita la tipologia di Piano. E' consentito, in sede di approvazione del Piano Attuativo, operare modifiche della perimetrazione dell'ambito che non incidano sul dimensionamento globale dell'insediamento (ovvero sulle quote volumetriche) qualora il Comune, in sede di verifica della proposta, le ritenga utili a conseguire una maggiore efficacia dei programmi comunali di intervento, una maggiore funzionalità urbanistica ed una migliore compatibilità ambientale, tutti attributi strettamente correlati agli obiettivi espressi nel Piano dei Servizi.

Le dimensioni quantitative, espresse in termini volumetrici e di superficie lorda di pavimento, sono valutate in relazione al contesto circostante in cui si dispongono gli ambiti di trasformazione; ciò al fine di favorire un processo di costruzione che sia in grado di relazionarsi in modo coerente ai caratteri edilizi e tipologici esistenti, senza indurre fenomeni di alta urbanizzazione e/o affollamento, i quali porterebbero al conseguente indebolimento dei servizi dell'isolato o del comparto specifico interessato. Qualificandosi come aree di frangia e di contesto consolidato, in duplice relazione con la città urbanizzata da una parte e con il sistema paesistico dall'altra, gli ambiti di trasformazione in esame necessitano di particolare attenzione anche rispetto alla specifica vocazione funzionale da privilegiare. Così, per l'ambito AT01 si è prevista una destinazione polifunzionale con una prevalenza, per la parte di nuova edificazione, da destinare ad attività turistico-ricettiva con possibilità di inserimento di funzioni di Residenze Sanitarie Assistenziali, mentre la parte attualmente sottoposta a Vincolo Beni Culturali e Ambientali di cui alla ex Legge 1 giugno 1939 n. 1089 da destinarsi a servizio; nello stesso AT01, sulla scorta delle esigenze espresse anche dalla popolazione, si è prevista un'area interamente dedicata a verde attrezzato a tutela della area vincolata.

Per l'ambito AT03 si è previsto l'insediamento di spazi commerciali localizzati sull'importante asse provinciale di supporto all'attività commerciale che già caratterizza l'area. L'impostazione del progetto, per i diversi ambiti, è rivolta alla mitigazione dell'impatto tra le differenti zone funzionali: in particolare, saranno previste delle apposite zone filtro ad alto contenuto vegetazionale per la limitazione e la compensazione dell'impatto acustico/visivo derivante dall'insediamento delle attività artigianali nei pressi delle residenze. Si avrà particolare cura delle superfici scoperte in grado di assorbire le acque meteoriche senza che queste debbano essere convogliate mediante appositi sistemi di drenaggio e canalizzazione. Inoltre, nell'ottica del risparmio energetico, viene incentivato l'utilizzo di sistemi per la produzione di energia alternativa.

E' prevista un'area in ampliamento del tessuto produttivo esistente a favore della crescita dell'attività economica e produttiva del territorio.

8.4 Compatibilità delle politiche di intervento con le risorse economiche attivabili dall'Amministrazione Comunale

Si sottolinea l'importanza della sostenibilità finanziaria delle previsioni di pianificazione. Vi è la necessità di assicurare una stretta e coerente relazione tra le politiche di intervento e le linee di azione da una parte con il quadro delle risorse economiche dall'altra. Gli interventi previsti sono caratterizzati anche rispetto a una scala di priorità dell'Amministrazione, la quale tiene conto delle risorse economiche a disposizione o comunque attivabili (anche attraverso diretto coinvolgimento di risorse private).

8.4.1 Valutazione quantità di aree da attuare nel periodo di validità del Documento di Piano

L'individuazione delle aree di trasformazione è l'esito di un percorso di selezione costruito in base ai già enunciati principi ispiratori dell'intero Piano di Governo del Territorio.

In termini quantitativi, le aree di trasformazione individuate dal PGT ammontano complessivamente a 160.134,53 mq, dei quali 8.537,34 mq sono destinati a funzioni residenziali, 81.025,33 mq destinati a servizi, 10.752,88 mq destinati a funzioni turistico/ricettive, 12.538,03 mq destinati ad attività artigianale di servizio e attività industriale (a questo dato va aggiunto il Piano Attuativo Industriale di Via Guanzasca già individuato nel previgente PRG per una superficie di mq 80.851,27) e 10.476,45 destinati ad attività commerciali in ampliamento alle esistenti 28174,94. A questo va aggiunta l'area polifunzionale residenziale/commerciale di cui all'ambito AT05 per mq 4642,91

Per il dettaglio delle aree sopra definite, si rimanda ad apposito paragrafo con tabella esplicativa per gli interventi in ampliamento e verifica dei parametri di crescita del PGT.

E' da sottolineare che le individuazioni effettuate nel Documento di Piano non rappresentano scelte conformative dei suoli ma localizzazioni di ambiti che hanno caratteristiche idonee per un'eventuale trasformazione. Si tratta dunque di un'individuazione di potenzialità che potrà tradursi in intervento di trasformazione compatibilmente con le condizioni complessive che si determineranno rispetto al sistema infrastrutturale, alla dotazione dei servizi ed alle più generali condizioni ambientali riscontrabili nella realtà urbana.

La quantità di aree soggette a trasformazione nel corso dei cinque anni di validità del Documento di Piano è individuata sulla base dell'andamento edificatorio degli ultimi anni e sulla scorta delle analisi e delle indagini effettuate nel corso della stesura del Piano di Governo del Territorio ed ammonta a 5330 mc di volumetria destinata a funzioni residenziali, 14336 mq di slp destinata ad attività industriali/artigianali, 12903,5 mc destinati ad funzioni turistico ricettive, 16710 mq di slp destinati ad ampliamento di attività commerciali esistenti. Si evidenzia che la quantità individuata è relativa all'attuazione degli interventi e si riferisce quindi all'effettiva costruzione degli edifici applicando l'indice massimo.

La quantificazione della capacità edificatoria annuale massima è stimata conseguentemente (nell'arco dei 5 anni di validità del Documento di Piano) in circa (1778/5) 355,6 mq metri quadrati di superficie linda di pavimento a destinazione residenziale.

Il PGT prevede inoltre la possibilità di assegnazione di incentivi volumetrici, stabilendo una soglia nel quinquennio di validità del Documento di Piano pari al 15% di incremento della slp (parametri di ripartizione funzionale e tipologica stabiliti nel seguente paragrafo).

8.4.2 Criteri per la scelta finale delle aree da attuare e per l'applicazione degli incentivi edificatori

La scelta finale delle aree di trasformazione da attuarsi annualmente avverrà sulla base della valutazione delle caratteristiche dell'intervento. Come condizione di ammissibilità alla valutazione, gli interventi devono ovviamente ricadere all'interno delle tipologie di aree che concorrono alla determinazione della quota annuale (ed avere dimensioni tali da garantire il rispetto delle quantità complessive stabilite per ciascuna tipologia) e rispettare le prescrizioni normative contenute nelle norme di attuazione.

Verificate le condizioni di ammissibilità della proposta di intervento, l'Amministrazione comunale procede alla valutazione sulla base di criteri ed indicatori che fanno riferimento all'effettiva capacità dell'intervento proposto di contribuire al miglioramento complessivo del contesto urbano. Tali criteri e indicatori, basati sulla qualità dell'intervento, vengono di seguito indicati:

- diminuzione delle emissioni;
- contenimento dei consumi energetici;
- qualità architettonica e qualità urbanistica dell'intervento
- produzione di energia attraverso l'utilizzo di fonti rinnovabili;
- comfort ambientale dell'edificio;
- qualità degli spazi comuni;
- previsione di quote di edilizia convenzionata;
- contributo alla realizzazione di servizi per la collettività;

Verrà stabilito un meccanismo di attribuzione punti per ciascun indicatore, in ambito di provvedimento da deliberarsi successivamente al fine di determinare quali ambiti possono essere attuati.

Per ciò che riguarda la trasformazione delle aree industriali, nell'ambito della validità del presente Documento di Piano, si individua prioritariamente l'area già evidenziata come Piano Attuativo Industriale di Via Guanzasca.

Si desume che i lotti liberi all'interno del tessuto consolidato soggetti a pianificazione attuativa derivata dal vigente PRG e identificabili all'interno del Piano delle Regole hanno una superficie territoriale complessiva pari a **25.591,27 mq**. Di cui 20.851,27 mq a destinazione industriale e 5120 mq per edilizia economica popolare..

Pertanto, la capacità insediativa teorica totale sarà pari a:

abitanti insediabili in Ambiti di Trasformazione:	53
abitanti insediabili in Piani attuativi:	51
TOTALE ABITANTI INSEDIABILI	103

Viene assunto ai fini del dimensionamento mc 100 procapite per abitante, si evidenzia come dai dati statistici in realtà il dato più verosimile è di ca. 120 mc/abitante.

Si ritengono necessarie alcune considerazioni dettate più da un principio di ragionevolezza che da di carattere strettamente normativo:

- la capacità attribuita dal Documento di Piano desumibile dagli ambiti di trasformazione sommati a quella della pianificazione attuativa è pari a 103 abitanti teorici.
- Il documento di piano ha una validità quinquennale;
- Il piano delle regole non ha termini di validità quindi in linea teorica non scade mai;
- Il piano delle regole potrebbe attuarsi nei prossimi 10 anni (durata media di un vecchio PRUG), questo in linea del tutto teorica, sapendo bene come una programmazione di questo tipo sia soggetta a una quantità di variabili tali da considerare aleatorio ogni termine o scadenza.

Va da sé che la quota insediabile di abitanti teorici riferibile al Documento di Piano (53 abitanti) debba distribuirsi nei prossimi 5 anni (11 abitanti/anno ca.) e che quella insediabile da pianificazione attuativa (51 abitanti) sia da distribuirsi nei prossimi 10 anni (5 abitanti/anno ca.). Se ipotizziamo una crescita di questo tipo possiamo prevedere che nei prossimi 5 anni, Cassina Rizzardi possa crescere di 88 nuovi abitanti. Il che corrisponderebbe a un incremento demografico nell'arco dei prossimi cinque anni del 2,7%.

Si può tranquillamente affermare che tale dato, se confrontato al decennio precedente la cui crescita demografica (dal 2001 al 2011) è stata del 35.5%, è da considerare valutato per difetto.

Va sottolineato come nella media dei comuni confinanti, Cassina Rizzardi negli ultimi 10 anni abbia incrementato il peso insediativo ben oltre la media dei comuni contermini che risulta pari a 16,43%. Si presume pertanto una naturale contrazione, oltre che per la crisi contingente anche per la mancanza di nuove aree di espansione residenziale.

Il Piano Territoriale della Provincia di Como non fissa un tetto massimo di crescita della città. I limiti massimi di crescita dei nuovi interventi vengono stabiliti sulla base quantitativa art. 38 e seguenti. Tali limiti vanno considerati in termini di valori diversi a seconda delle caratteristiche fissate dalla provincia per ogni ambito territoriale con cui è stata operata la suddivisione.

Il PTCP stabilisce inoltre il limite massimo della crescita del territorio urbanizzato a seconda della classe demografica del comune.

Tabella delle aree di espansione

Superficie territoriale del Comune (ST)	Mq	3.461.858
Superficie urbanizzata da cartografia PTCP di Como	Mq	2.352.874
Incongruenze da aggiungere alla rete ecologica	Mq	1.187.375
Incongruenze da sottrarre alla rete ecologica	Mq	26.116
Superficie urbanizzata (art. 38 N.T.A. del PTCP) (AU)	Mq	1.191.615
ICS = AU/ST	%	34.42
LAE corrispondente (Ambito 8, Classe C)	%	1.70
SAE = AU x (LAE + I Ad)	Mq	20.257
Ipotesi di erosione per insediamenti residenziali	Mq	5.032
Ipotesi di erosione per insediamenti produttivi (20% del totale - art. 38, comma 6, lettera a)	Mq	2.673
Ipotesi di erosione insediativa TOTALE	Mq	8.913,00
Ipotesi di erosione per servizi sovracomunali	Mq	0
Ipotesi di erosione per riqualificazione a verde	Mq	0
Ipotesi di erosione TOTALE	Mq	8.913,00
VERIFICA SAE		8.913,00 < 20.257

Si è pertanto considerato il volume insediabile ai fini del calcolo della previsione di massima crescita così come stabilito dall'art. 38 e seguenti del vigente PTCP della provincia di Como. Dalla tabella precedente si sono estratte le aree da considerare ai fini del suddetto calcolo.

8.5 Perequazione, compensazione e sistema degli incentivi

L'Amministrazione Comunale ha deciso di NON avvalersi della possibilità introdotta dalla Legge Regionale per il Governo del Territorio 12/2005, la quale stabilisce che nel Documento di Piano sia contenuta la definizione degli *eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione* (art. 8, comma 2, lettera g e nello specifico art. 11, commi 1/5).

La **perequazione urbanistica** è incentrata su un'equa ed uniforme distribuzione dei diritti edificatori, indipendentemente dalla localizzazione delle aree per attrezzature pubbliche e dei relativi obblighi nei confronti del Comune. Il fondamento della perequazione è che non si realizzi alcuna trasformazione urbana o valorizzazione immobiliare senza che esista un adeguato e proporzionale beneficio per la collettività, rappresentato in termini di incremento di aree verdi, di servizi pubblici, di infrastrutture per la mobilità o, più in generale, della qualità ambientale degli insediamenti e dalla capacità di migliorare la qualità urbana. All'istituto della perequazione è collegata la trasferibilità o commercializzazione dei diritti edificatori tra proprietari all'interno del comparto, nonché tra comparti in cui le previsioni di piano prevedono incrementi di edificabilità in grado di accogliere ulteriori quote. In altri termini, tutte le aree oggetto di trasformazione vengono messe in gioco dallo strumento urbanistico e tutti i proprietari di queste aree partecipano *pro quota*, ossia senza disparità di trattamento, tanto agli onori del piano (quote di edificabilità) quanto agli oneri (cessione gratuita di aree pubbliche e contributo proporzionale alla volumetria realizzabile per le opere di urbanizzazione).

Un'altra caratteristica del meccanismo perequativo consiste nella sostanziale indifferenza nei confronti della struttura fondiaria. All'interno dell'ambito urbanistico (che può comprendere anche aree non attigue) vengono localizzate le aree edificabili con le rispettive quote volumetriche e i rispettivi parametri edilizi (definiti secondo le caratteristiche tipologiche e morfologiche dei compatti contermini in cui ricadono) e le aree pubbliche (secondo il miglior assetto urbanistico ed ecologico possibile). I proprietari partecipano, in proporzione alle consistenze patrimoniali di ciascuno, ai vantaggi e agli oneri della trasformazione urbanistica, indipendentemente dalle scelte localizzative del piano.

Nel Piano di Governo del Territorio, e più specificamente nel Piano dei Servizi, l'utilizzo del modello perequativo presuppone l'individuazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale soggette al criterio perequativo secondo due macro categorie: la prima, individuata all'interno degli ambiti di trasformazione urbanistica (aree edificabili sottoposte a pianificazione attuativa) e la seconda, individuata all'esterno degli ambiti di trasformazione urbanistica. Tale suddivisione è volta a verificare non soltanto il fabbisogno interno all'area di trasformazione, ma anche la quota parte del fabbisogno urbano complessivo nei termini del miglioramento della qualità dell'ambiente e dei servizi.

Dal momento che l'edificabilità assegnata sugli ambiti di trasformazione urbanistica soggetti a pianificazione attuativa prevede la cessione di una quota complessiva dovuta per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, di cui una parte viene soddisfatta all'interno del perimetro del Piano Attuativo ed una quota parte è da recepire esternamente mediante l'acquisizione di quelle aree inedificate, nella logica del mercato i diritti edificatori possono considerarsi distribuiti ubiquitariamente.

Nell'applicare questo meccanismo si evita una logica di acquisizione di aree marginali e di dimensioni non significative nel complessivo progetto di ridisegno dei servizi, ponendo come obiettivo la messa a sistema di aree, attrezzature e luoghi in grado di riqualificare l'intero assetto urbano.

Lo strumento attuativo dovrà prevedere nell'atto della convenzione urbanistica la regolamentazione di oneri e onori, ovvero la regolamentazione della cessione delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, correlati alla realizzazione dell'intervento e costituenti i pre-requisiti dell'intervento stesso all'atto della sua sottoscrizione.

La scelta di avvalersi della perequazione è rimessa alla determinazione dell'Ente Locale ed è pertanto una opzione facoltativa e non obbligatoria. Il fatto che sia un'opzione è legato alla ancora scarsa disponibilità di esperienze compiute, oltre che all'indubbia complessità dal punto di vista sia progettuale che gestionale. Il legislatore, all'art. 11 della Legge Regionale n. 12/2005, ha individuato due modelli di riferimento. La norma definisce una perequazione a carattere circoscritto, riguardante gli ambiti interessati da piani attuativi e da atti di programmazione negoziata a valenza territoriale (art. 11, comma 1) ed una forma più generalizzata (art. 11, comma 2). Con la perequazione circoscritta è la pianificazione attuativa ad attribuire i diritti edificatori ripartendoli tra tutti i proprietari insieme agli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione. La ripartizione dei diritti edificatori avviene in questo caso con l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale su tutta l'estensione del comparto. Tale indice di edificabilità ha carattere effettivo in quanto permette di realizzare la volumetria complessiva prevista dal piano attuativo. Sarà poi lo stesso piano attuativo che determinerà le aree sulle quali concentrare l'edificazione e quelle da cedere al Comune o da asservire per realizzare i servizi e le infrastrutture o le compensazioni urbanistiche. Nella perequazione generalizzata, invece, è affidato specificamente al Piano delle Regole il compito di attuarla, attribuendo a tutte le aree ricomprese nel territorio comunale un identico indice di edificabilità territoriale, ad eccezione delle aree destinate all'agricoltura e di quelle non soggette a trasformazione urbanistica (determinate dal Piano delle Regole medesimo). In tal caso, l'indice di edificabilità è virtuale in quanto inferiore a quello minimo fondiario effettivo e può essere differenziato per parti del territorio comunale in relazione alle diverse tipologie di intervento previste.

Il meccanismo della **compensazione** è finalizzato a consentire la demolizione delle volumetrie private e la loro ricostruzione in posizione coerente con le finalità di riqualificazione urbanistica, paesistico/ambientale e viabilistica del Piano di Governo del Territorio. L'istituto della compensazione può diventare pertanto una preziosa risorsa nei processi di riqualificazione (anche di aree storiche), in quanto consente la delocalizzazione di volumi in aree con minori problematiche di tipo morfologico e ambientale.

Si deve tenere conto del fatto che l'art. 11 comma 3 della Legge Regionale 12/2005 focalizza la propria attenzione sull'applicabilità della compensazione al caso particolare di aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale non disciplinate da piani e da atti di programmazione.

In luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio, l'Amministrazione può attribuire, a fronte della cessione gratuita dell'area, aree pubbliche in permuta o diritti edificatori trasferibili su aree edificabili private ricompresse in piani attuativi ovvero in diretta esecuzione del PGT. Come ulteriore alternativa, il proprietario può realizzare direttamente gli interventi di interesse pubblico o generale mediante accreditamento o stipula di convenzione con il Comune per la gestione del servizio.

Si definiscono inoltre i criteri per l'applicazione dell'istituto dell'**incentivazione**, che consiste nel riconoscimento di *bonus* urbanistici, ossia di maggiori diritti edificatori, a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente riconosciuti ai programmi di intervento (ad esempio maggiori dotazioni qualitative e quantitative di attrezzature e spazi pubblici o significativi miglioramenti della qualità ambientale, interventi di riqualificazione paesaggistica e di rimozione di manufatti paesaggisticamente intrusivi e/o ostruttivi). I criteri definiti precisano le modalità di articolazione del riconoscimento dell'incentivazione, considerato che è fissato un tetto massimo del quindici per cento per l'incremento della volumetria ammessa ed è prevista la differenziazione degli indici premiali in relazione agli obiettivi conseguibili. La disciplina dell'incentivazione è applicabile agli interventi ricompresi in piani attuativi comunque denominati ma aventi per finalità precipua la riqualificazione urbana; può essere infine valutata l'ulteriore possibilità di estendere la disciplina dell'incentivazione urbanistica per promuovere interventi di edilizia bioclimatica ed il risparmio energetico, sommando gli incrementi dei diritti edificatori alla riduzione degli oneri di urbanizzazione, prevista dall'art. 44 comma 18 della legge per analoghe finalità.

9 SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Gli Ambiti di Trasformazione sono stati promossi dall'Amministrazione comunale e rientrano nel progetto strategico sopra definito. Le schede seguenti, che fanno parte integrante del Documento di Piano, individuano e specificano per ogni singolo ambito gli interventi ammessi e i parametri edilizi e urbanistici.

9.1 Definizione

Gli ambiti di trasformazione sono ambiti territoriali coinvolti in interventi di trasformazione: tale definizione riguarda parti del territorio, già edificate e/o non edificate, in cui sono previsti interventi di edilizia e/o urbanistica finalizzati alla trasformazione funzionale, riguarda opere particolarmente sensibili sotto il profilo architettonico e ambientale per le quali è necessario porre particolare attenzione per l'area oggetto di trasformazione e per il contesto con cui si relaziona.

Gli ambiti trasformazione riguardano anche la trasformazione della città pubblica.

L'attuazione degli Ambiti di Trasformazione, individuati con apposito segno grafico nelle tavole del Documento di Piano e di seguito descritti, dovrà avvenire obbligatoriamente mediante pianificazione attuativa. L'attuazione sarà comunque subordinata all'approvazione di tutte le procedure nel rispetto dei vincoli ambientali e paesistici, di fattibilità geologica e dei parametri edilizi stabiliti nelle singole schede di A.T. e, per ciò che riguarda la trasformazione di aree a servizi si dovrà far riferimento alla normativa vigente per la progettazione e l'attuazione di opere pubbliche.

Ove non diversamente specificato è sempre consentita l'attuazione mediante approvazione di piani attuativi corrispondenti a lotti funzionali tali da assicurare in ogni caso la funzionalità, fruibilità e fattibilità, indipendentemente dalla realizzazione delle altre parti.

Le opere di urbanizzazione realizzate nell'ambito del singolo lotto funzionale devono consentire la parziale apertura al pubblico o, comunque, l'attivazione del servizio alla quale l'opera è destinata, nel contempo, si dovrà garantire la realizzazione futura degli altri lotti fino alla completa realizzazione dell'Ambito di Trasformazione.

Nella perimetrazione dei singoli Piani Attuativi/Lotti Funzionali non potranno costituirsi lotti interclusi o residuali comunque non funzionali alla successiva attuabilità dell'A.T.

La disciplina urbanistica dei Piani Attuativi/Lotti Funzionali è definita dalle norme specifiche stabilite all'interno dei singoli Piani Attuativi e nel rispetto degli obiettivi e delle prescrizioni progettuali e dei seguenti criteri:

- i perimetri possono essere precisati a seguito di rilevazioni di maggiore dettaglio dei caratteri topografici e catastali dei siti interessati; in questo caso, il soggetto proponente, attraverso rilievo puntuale delle aree, potrà giustificare eventuali variazioni che non andranno a incidere sui parametri

urbanistici ed edilizi generali dell'Ambito di riferimento (limiti massimi e minimi di edificabilità – volumetrie, distanze, altezze, ecc.).

- gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica debbono essere strettamente funzionali allo svolgimento delle attività indicate nelle singole schede di A.T.;
- le opere di mitigazione ambientale e paesaggistica assumono importanza fondamentale per la completa realizzazione degli A.T., nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole sono stati definiti i parametri prescrittivi di mitigazione.

La nuova edificazione e la riqualificazione edilizia, prevista negli ambiti di trasformazione, è sempre mirata al conseguimento della migliore soluzione adottabile per qualità architettonica, contenimento dei consumi energetici e uso di fonti energetiche alternative secondo i parametri minimi prescritti dalle normative vigenti o altri eventualmente prescritti nelle schede dei singoli ambiti; i criteri premiali per l'aumento, ove previsto, delle volumetrie di progetto dovranno essere commisurate ai criteri prescritti nel Piano delle Regole.

Gli obiettivi dovranno essere perseguiti e realizzati dai proponenti e proprietari delle aree incluse nei perimetri degli ambiti.

L'assetto viabilistico all'interno degli Ambiti di Trasformazione, l'accessibilità e il raccordo con la viabilità esistente dovranno essere individuati in modo tale da non precludere, limitare o aggravare le caratteristiche della viabilità comunale e intercomunale esistente; al contrario, le proprietà si attiveranno con proposte progettuali, in accordo con l'Amministrazione comunale anche attraverso l'acquisizione di aree esterne (eventualmente proposte) al perimetro di A.T. che dovranno individuare il migliore intervento viabilistico possibile.

Le cessioni di aree al comune si intendono sempre gratuite e sono da computarsi anche oltre le aree da cedersi normalmente per l'attuazione dei Piani Attuativi così come le aree di uso pubblico (parcheggi, ecc) esterne al perimetro di proprietà individuato in fase progettuale e non esime il pagamento degli oneri primari e secondari ove dovuti.

Le aree a servizio individuate all'interno degli ambiti di trasformazione si intendono quale quantità minima di cessione gratuita al comune in considerazione della loro localizzazione e dimensione. Tale condizione risulta essenziale per il raggiungimento degli obiettivi strategici posti dall'Amministrazione Comunale.

Pertanto in sede di pianificazione attuativa

L'Amministrazione Comunale, in sede di pianificazione attuativa, potrà riconsiderare, anche in seguito a sopralluogo esigente amministrative o in funzione di ulteriori interventi progettuali migliorativi, la disposizione e la dimensione areale delle aree poste all'interno del perimetro dell'Ambito di Trasformazione fermo restando i parametri urbanistici ed edilizi generali dell'Ambito di riferimento (limiti massimi e minimi di edificabilità – volumetrie, distanze, altezze, ecc.).

Le previsioni descritte nel Documento di Piano come da art. 8 commi 3 e 4 L.R. n. 12/05 e s.m.i. non influiscono sul regime giuridico dei suoli e hanno una validità quinquennale.

Pertanto i contenuti prescrittivi della schede seguenti hanno validità quinquennale e, in coerenza del fatto che fino all'approvazione della relativa pianificazione attuativa non producono influenza diretta sul regime

giuridico dei suoli, decorso il termine di validità del Documento di Piano e dei relativi allegati, si applica la normativa dettata per le medesime aree imposta nel Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi.

Come più volte ribadito, la piena legittimità delle previsioni del Documento di Piano, espressione di volontà dell'Amministrazione, sono pertanto demandate all'adozione dei singoli piani attuativi, il solo strumento giuridico che consente la modifica del regime giuridico dei suoli, fase preliminare per l'attuazione della pianificazione esecutiva.

Alla pianificazione attuativa viene quindi conferito il compito di "costruire" definitivamente il vero progetto urbanistico sulla scorta di indicazioni e parametri, prescrittivi per l'indirizzo di progettazione, per i limiti quantitativi e le mitigazioni ambientali nonché le aree da cedersi e le opere di urbanizzazione primaria e secondaria da realizzarsi, di indirizzo per ciò che riguarda gli aspetti architettonici e di inserimento paesaggistico.

Il che significa che risulta vincolante la localizzazione e il quantitativo minimo indicato nelle singole schede per ciò che riguarda la cessione gratuita al comune delle aree a servizio con la possibilità (dimostrata) di variare, al solo scopo migliorativo, tale disposizione.

Segue:

Legenda della Tavola di Uso del Suolo

Legenda della Tavola dei Vincoli

Schede ambiti di trasformazione

LEGENDA: Uso del Suolo

AMBITI DI TRASFORMAZIONE - RIPARTIZIONE DELLE SUPERFICI FONDIARIE E DESTINAZIONE FUNZIONALE											
Descrizione	Superficie territoriale	Turistico ricettiva	Residenziale	Residenziale convenzionata	Industriale artigianale	Commerciale	Arearie pertinenziali private	Servizi: Parcheggi	Servizi: verde attrezzato	Servizi: sede stradale	Servizi: aree attrezzate
AMBITO AMB01 - Via Roma - Villa Porro Lambertenghi	76.156,92	10.047,34							36.198,73		29.910,85
AMBITO AMB02 - Via F.Ili Nava	3.839,72		2.050,74				820,57	602,36		366,05	
AMBITO AMB03 - Via Risorgimento	54.928,59					38.648,39	6.707,50	9.572,70			
AMBITO AMB04 - Via Giberto Introzzi	4.985,22		3.909,70					1.075,52			
AMBITO AMB05 - Via Lambertenghi-Via Vittorio Emanuele	4.642,91		2.576,90					961,62			
AMBITO AMB06 - Via del Bettolino	15.581,17				12.538,03			3.043,14			
totali	160.134,53	10.047,34	8.537,34	0,00	12.538,03	38.648,39	7.528,07	15.255,34	36.198,73	366,05	29.910,85
								totale aree a servizi			81.730,97

LEGENDA: Tavola dei Vincoli

LEGENDA

 CONFINE AMMINISTRATIVO COMUNALE

AMBITI OMOGENEI

 Ambito di tessuto storico

 Ambito di tessuto urbano consolidato

 Verde privato vincolato

 Ambiti produttivi artigianali, industriali e commerciali

 Ambiti agricoli/forestali

 Ambiti di servizi

 Ambito strutture ricreativi

 Sistema infrastrutturale

 Sistema infrastrutturale in progetto

VINCOLI, FASCE DI RISPETTO, AREE TUTELATE

 CIMITERO (Piano cimiteriale)

 POZZO IDROPOTABILE (Studio geologico)

 VIABILITA' (Codice della strada)

 Limite centro edificato (L.865 del 1971)

 Perimetro centro abitato (Codice della strada)

FASCIA RISPETTO IDRO

 FASCIA RISPETTO RETICOLO IDRICO PRINCIPALE (DGR 7/7868 del 25/01/2002)

 FASCIA RISPETTO RETICOLO IDRICO MINORE (DGR 7/7868 del 25/01/2002)

 Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde (D.Lgs. 42/2004, art.142, com.1, let.c)

PARCHI e RISERVE

 PLIS del LURA (possibile ampliamento in discussione)

LE AREE A RISCHIO DI COMPROMISSIONE O DEGRADO E A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE

 STABILIMENTO (RIR) Rischio Incidente Rilevante (Fino Mornasco)

PIANO DELLE CAVE - AMBITO TERRITORIALE ESTRATTIVO

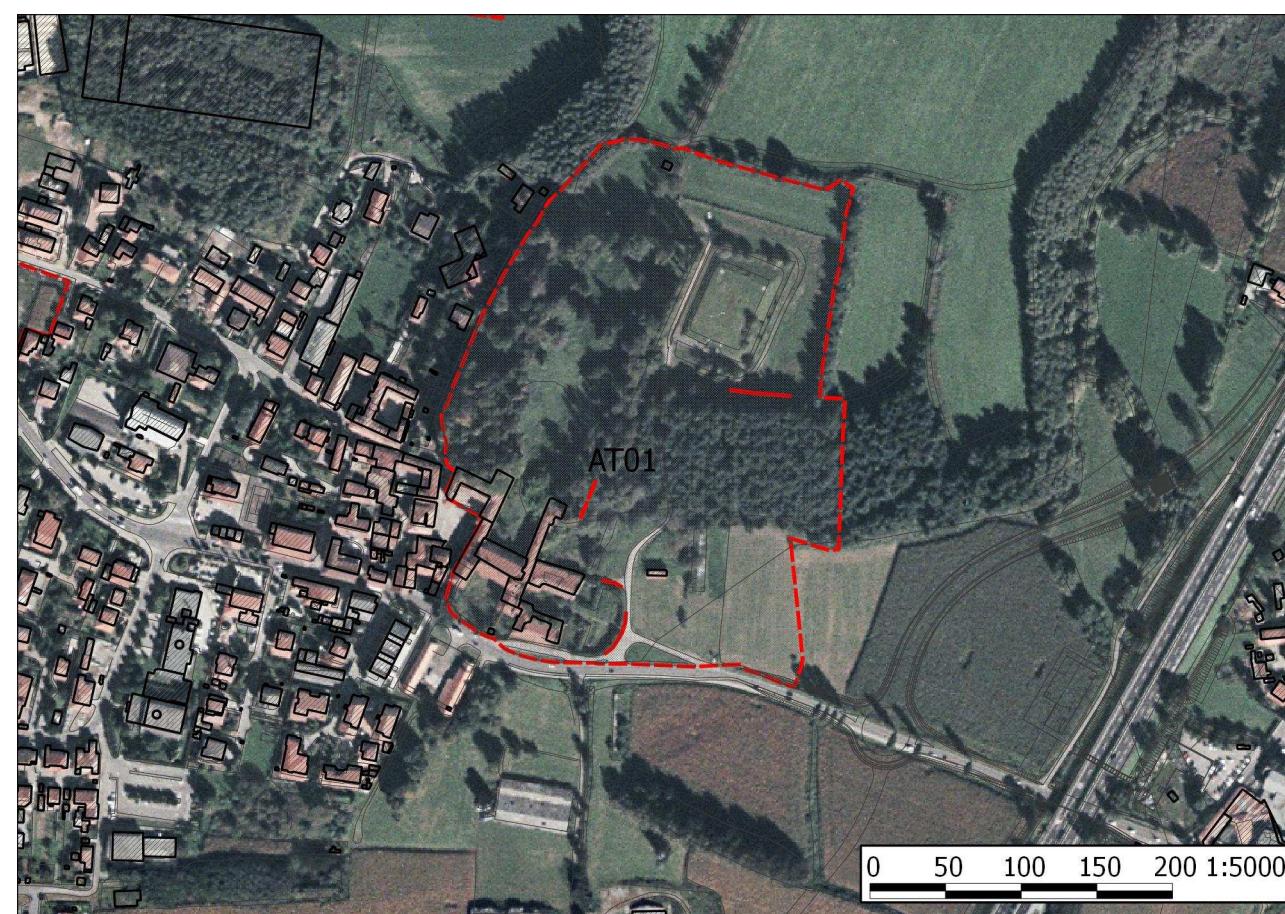
 AREA IMPIANTO - ATEg11 (Piano cave provinciale)

 Linea elettrodotto 320 kV

9.2 AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT01

Ubicazione:

Via Roma



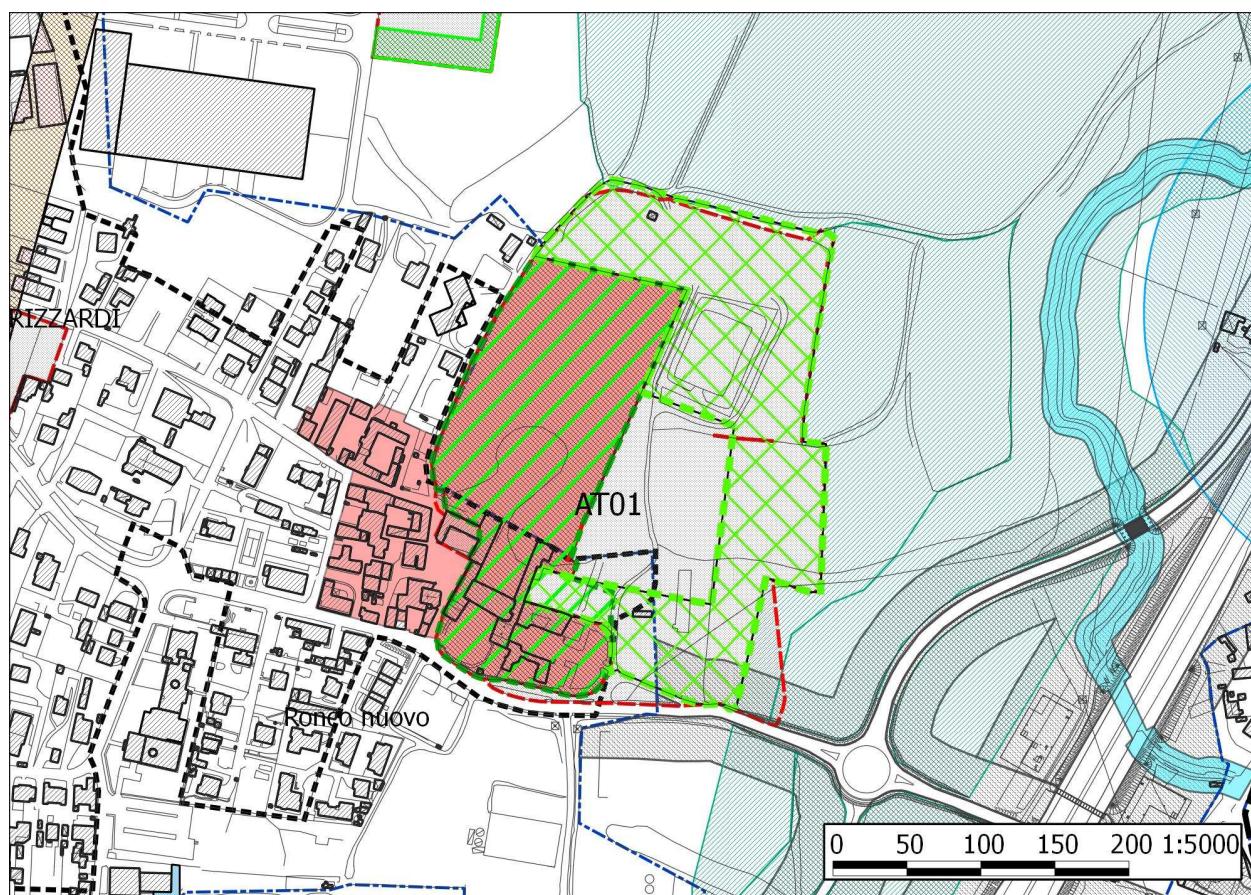
L'ambito di trasformazione AT01 è localizzato nella zona Est del tessuto urbano come area periurbana.

L'area risulta strategicamente localizzata presso l'ingresso autostradale A9 di Fino Mornasco, comune confinante a Est di Cassina Rizzardi

L'accessibilità principale avviene da Via Roma su cui si attesta l'ingresso al complesso edilizio storico della Villa Porro Lambertenghi elemento centrale del presente ambito di trasformazione.

Stralcio Ortofoto

Limitazioni di carattere paesistico/ambientale:



Parte dell'ambito di trasformazione AT01 è sottoposto a Vincolo Beni Culturali e Ambientali di cui alla ex Legge 1 giugno 1939 n. 1089 (art. 128 Titolo III D.Lgs 42/04).

Le motivazioni che hanno condotto alla notifica del provvedimento di apposizione di vincolo ministeriale risiedono nell'importanza storico-architettonica del complesso e delle sue pertinenze a giardino storico all'inglese ridisegnato dall'arch. Cantoni nel 1806.

L'area, in relazione agli elaborati di PTCP, risulta in zona già urbanizzata e pertanto non si pone in erosione della rete ecologica.

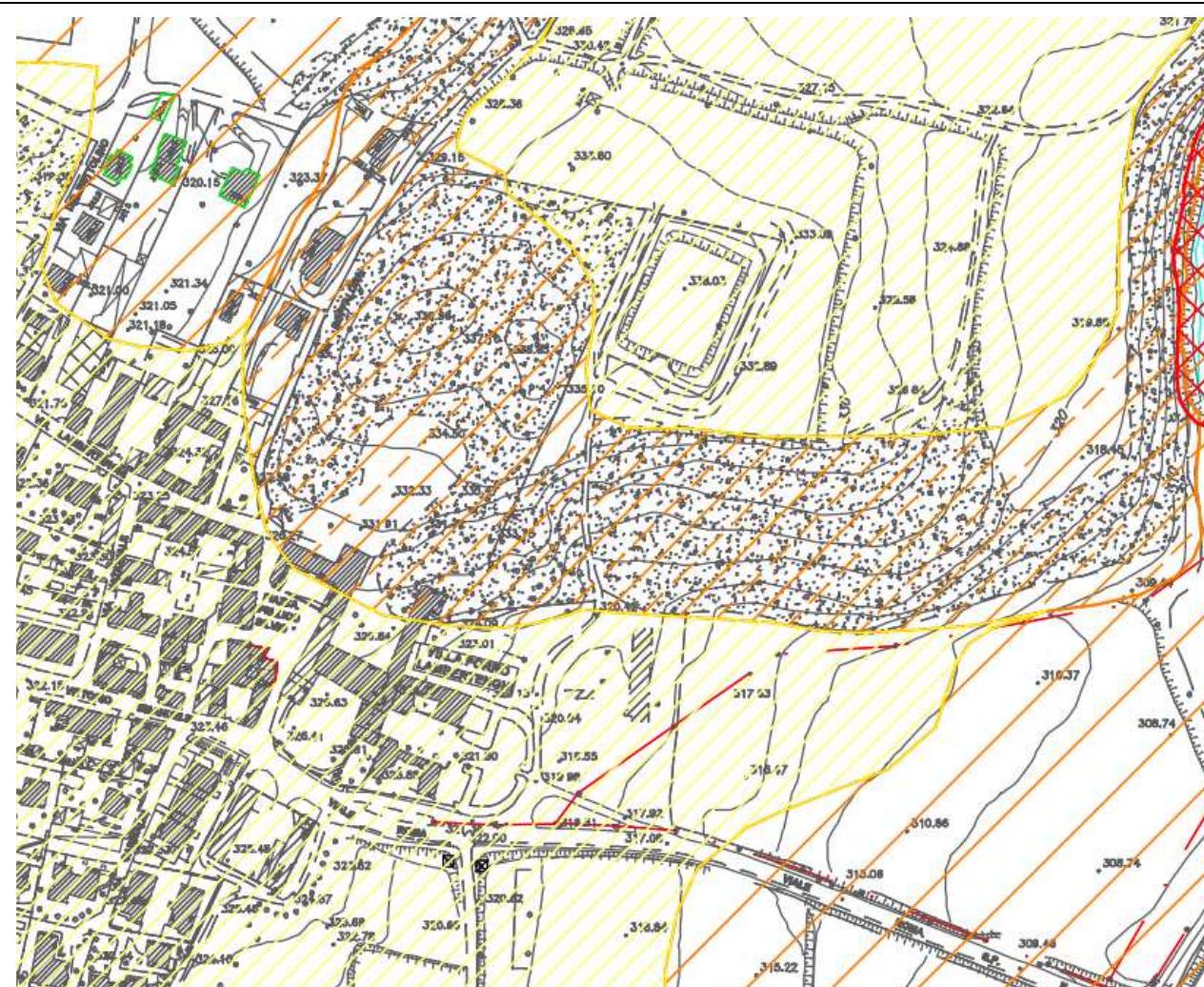
Va evidenziato che una parte dell'area soggetta ad ambito di trasformazione è coltivata a pineta, storicamente l'area era a seminativo, in ogni caso per la trasformazione, si prevede la ripiantumazione nello stesso ambito. L'eventuale trasformazione del bosco, fino all'entrata in vigore del Piano di Indirizzo Forestale, potrà essere autorizzata solo nei casi previsti dal comma 4 dell'art. 43 della L.R. n. 31/2008.

Si rileva inoltre che l'area, pressoché coincidente con il Vincolo ex Legge 1089/39, risulta in ambito di centro storico.

Viene inoltre definita, ai sensi dell'art. 18 del PTCP apposita area di valorizzazione e salvaguardia del patrimonio storico e artistico pressoché coincidente con lo stesso vincolo ex Legge 1089/39 a protezione dell'impianto storico della "Villa" stessa costituito dalla villa stessa e dalla sua pertinenza.

Stralcio tavola dei vincoli

Classe di fattibilità geologica delle azioni di piano:



Classe due. Fattibilità con modeste limitazioni

In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa.

Puntuali o ridotte condizioni limitative alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni, per superare le quali si rende necessario realizzare approfondimenti di carattere geologico tecnico o idrogeologico.

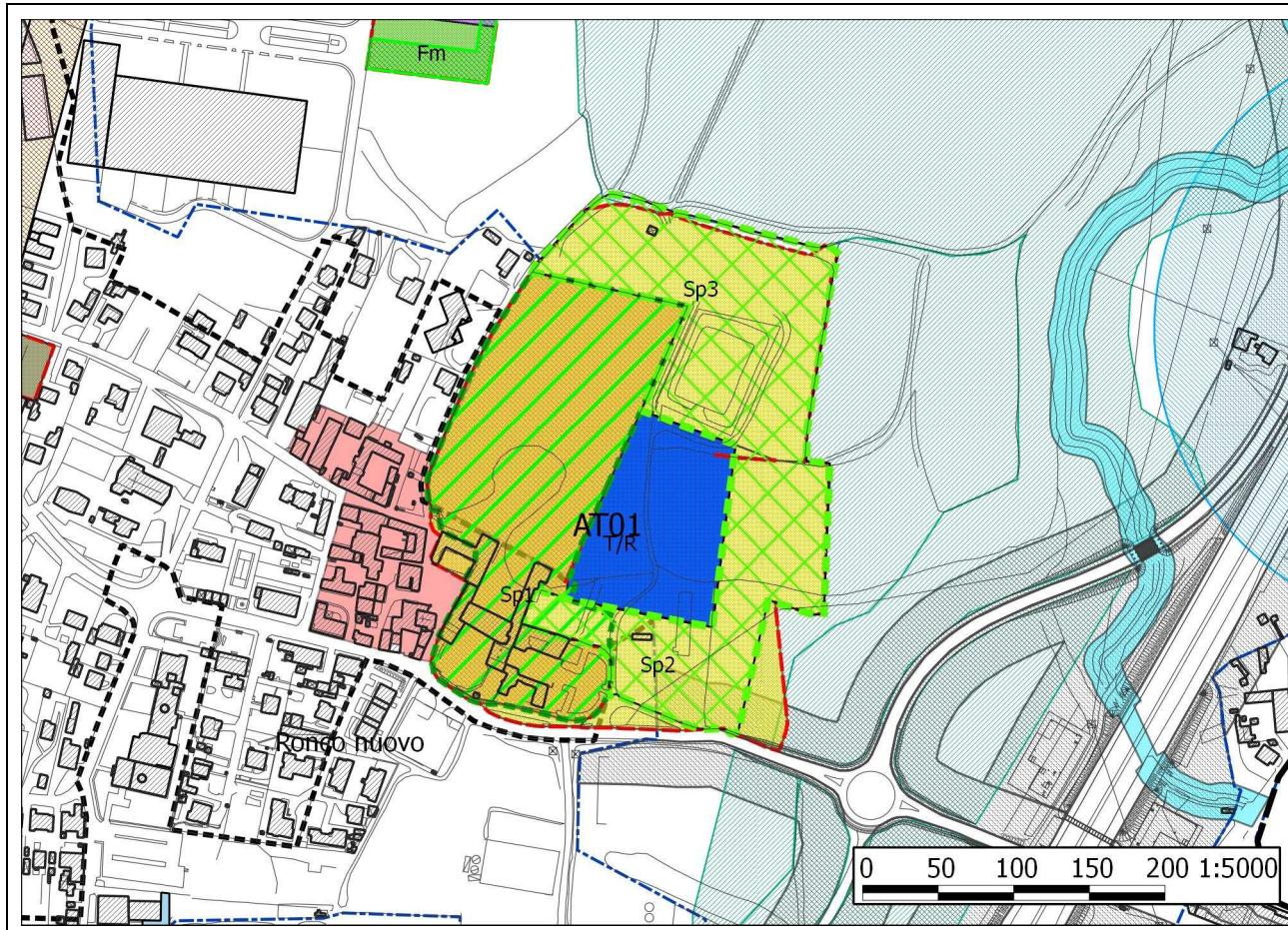
In particolare è stata individuata un'unica sottoclasse, sostanzialmente per differenza rispetto alle sottoclassi ricadenti nelle classi 3 e 4.

Classe tre. Fattibilità con consistenti limitazioni

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica delle destinazioni d'uso. L'utilizzo di queste aree sarà pertanto subordinato alla realizzazione di supplementi di indagine finalizzati alla valutazione della compatibilità tecnico-economica degli interventi con i dissesti in atto o potenziali oltre alla valutazione della realizzazione di specifiche opere di difesa. Si precisa inoltre che, in accordo con quanto già ricordato in premessa, le

	<p>indagini geotecniche e gli studi geologico- idrogeologici prescritti per i differenti ambiti di pericolosità e di seguito specificati devono essere effettuati preliminarmente ad ogni intervento edificatorio e non devono in alcun modo essere considerati sostitutivi delle indagini previste dal D.M. 14/09/2005 “Norme tecniche per le costruzioni”. Le aree che ricadono in questa classe hanno problemi di pericolosità legate all’acclività dei versanti, alla elevata vulnerabilità degli acquiferi captati, alla bassa soggiacenze della falda e a settori con limitata capacità portante.</p>
--	---

Obiettivi dell'intervento:



Obiettivo dell'intervento è la trasformazione di questo ambito secondo la destinazione polivalente turistico-ricettiva con forte presenza di servizi a carattere locale e sovra locale con possibilità di incremento volumetrico parì a 1,20 mc/mq da conteggiarsi sulla sola area T/R.

La nuova volumetria, già prevista nel PRG previgente, dovrà essere concentrata nell'area contrassegnata da "T/R" e senza pregiudicare i coni di visuale della Villa stessa.

Nell'ambito del complesso edilizio rappresentato dall'impianto storico della Villa Porro Lambertenghi e delle sue pertinenze a giardino storico (Sp1) si prevede un intervento di recupero conservativo e di ristrutturazione delle parti irrimediabilmente danneggiate e/o mancanti.

Il giardino storico di pertinenza dovrà essere recuperato restituendo l'originario impianto di giardino all'inglese.

Stralcio scheda progetto ambito

Prescrizioni per la progettazione

Riguardando un'area particolarmente estesa e sicuramente interessante sotto il profilo paesaggistico, si dovrà porre un elevato grado di attenzione nell'approccio progettuale soprattutto per ciò che riguarda l'inserimento della nuova volumetria limitrofa alla Villa Lambertenghi. In modo particolare il tema del paesaggio si affronterà evitando cortine edilizie troppo estese che dovranno rispettare dialogando sul piano architettonico con la storicità del luogo e la centralità rappresentata dalla Villa Lambertenghi. La volumetria deve essere localizzata nell'area T/R.

L'intervento interessato dalla nuova edificazione non potrà superare i due piani fuori terra abitabili/agibili con altezza massima di ml 8,50 e una superficie coperta massima del 30% dell'area contrassegnata da T/R. Le aree a parcheggio pertinenziali e/o di uso pubblico dovranno essere poste nei piani interrati con solo una minima parte, non superiore al 10% del totale, che potrà essere posta a raso, ma comunque opportunamente mitigata da essenze arboree.

L'eventuale abbattimento di alberature esistenti nell'ambito della stessa area "T/R" dovrà essere bilanciato con una ripiantumazione in eguale misura nello stesso ambito di trasformazione AT01

Per gli spazi aperti risultanti, ad esclusione dell'area interessata dal giardino storico, dovrà essere garantita, a seguito di progetto redatto da esperto paesaggista e sottoposto all'approvazione dell'amministrazione comunale, adeguata valutazione paesaggistica che sappia integrare i valori storici del complesso edilizio esistente, gli spazi aperti pertinenziali (giardino storico) e il nuovo insediamento. All'uopo si dovrà creare idonea barriera verde di mitigazione a separazione delle due realtà storica e di nuovo insediamento salvaguardando comunque l'asse prospettico sull'ingresso della Villa.

La nuova volumetria insediabile dovrà rispettare le prescrizioni inerenti le distanze di cui al Regolamento Locale d'Igiene Titolo III Art. 3.10.6, da stalle e altri ricoveri per animali in genere, esistenti e regolarmente autorizzati alla data di adozione del presente PGT. (100 ml da zone urbanistiche a destinazione d'uso diversa (residenziale, produttiva, terziaria, ecc.; 50 ml da recinti all'aperto). Dovranno inoltre rispettare, ai sensi degli artt. 3.10.7 e 3.10.9 dello stesso RLI, la distanza di 100 ml da concimai e 30 ml dai ricoveri per capi grossi, nonché le porcilaie nuove, destinati all'allevamento di animali limitato all'uso familiare,

Destinazioni d'uso e parametri di edificabilità

AMBITO AMB01 - Via Roma - Villa Porro Lambertenghi											
Area	Subcomparto	Superficie (mq)	Indice Territoriale It (mc/mq)	Indice Fondiario If (mc/mq)	Indice Utilizzazione fondiaria Uf (mq/mq)	Destinazione singole aree	Volume territoriale Vt (mc)	Altezza max (ml)	R.C. max (%)	SLP max (mq)	Volume premiale Vp (%) *
T/R	AT01	10752,88	0,0	1,2	0,0	Turistico/Ricettivo Servizi: Villa Porro Lambertenghi	12903,5	8,5	30%	0,0	15%
Sp1	AT01	29910,85	0,0	0,0	0,0	Servizi: Area parco urbano					
Sp2	AT01	17432,23	0,0	0,0	0,0	Servizi: verde di compensazione	0,0	0,0	-	0,0	-
Sp3	AT01	18060,86	0,0	0,0	0,0						
TOTALE		76156,82				TOTALE AMBITO	12903,5			0,0	

Prescrizioni particolari

L'area dovrà favorire il mantenimento di spazi aperti e i dislivelli esistenti con la viabilità ordinaria.

Tutti gli interventi di recupero e trasformazione, il giardino storico della Villa Porro Lambertenghi, come lo stesso edificio storico, ricadenti all'interno dell'area sottoposto a Vincolo di cui alla ex L. 1089/1939 saranno subordinati al parere vincolante della Sovrintendenza per i beni e le attività culturali e dovrà essere oggetto di attento progetto di recupero da sottoporsi preventivamente. La destinazione funzionale primaria della Villa Porro Lambertenghi dovrà essere a Servizi con funzionalità pubblica di interesse locale e sovracomunale.

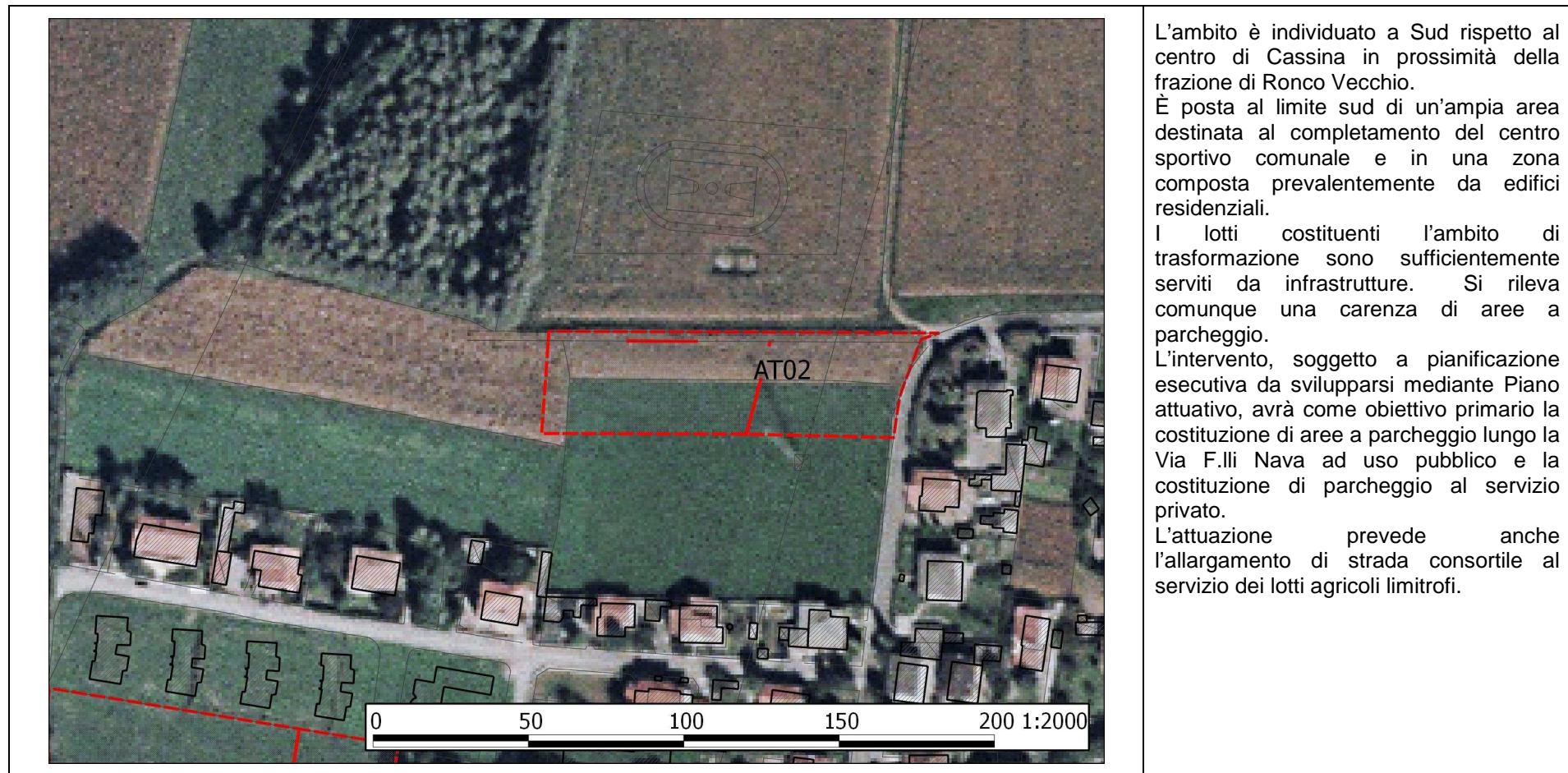
Così come indicato negli elaborati di PGT dovranno essere salvaguardate le visuali rispetto all'asse prospettico dell'ingresso alla villa con particolare riferimento alla visuale tra il tratto autostradale A9 e la villa stessa (da est verso ovest).

Lungo il perimetro stradale della Via Roma dovrà essere interrata la linea elettrica esistente su pali in cls e garantita una fascia della profondità di 2,40 ml di uso pubblico da attrezzarsi a marciapiede e verde.

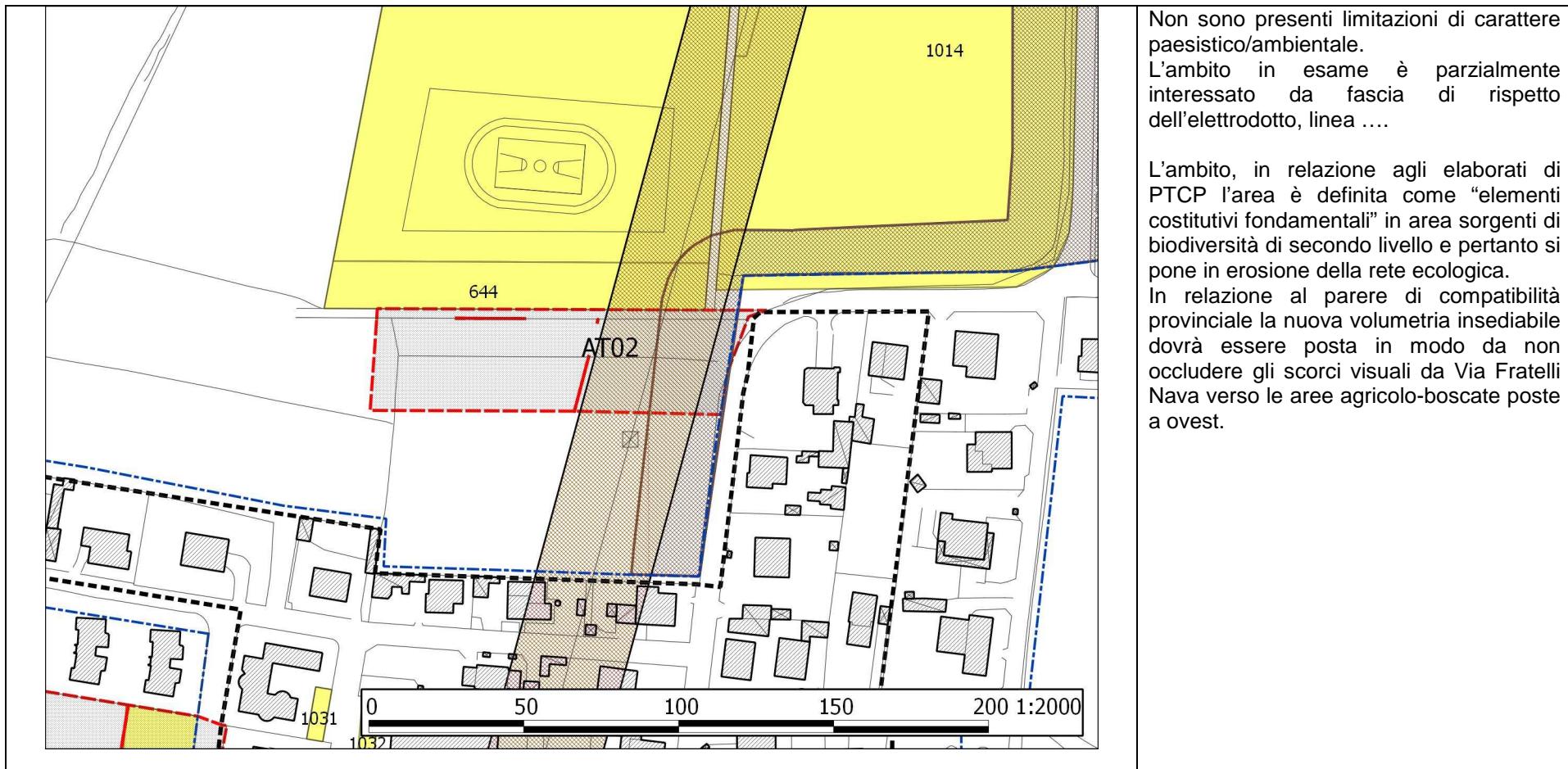
9.3 AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT02

Ubicazione:

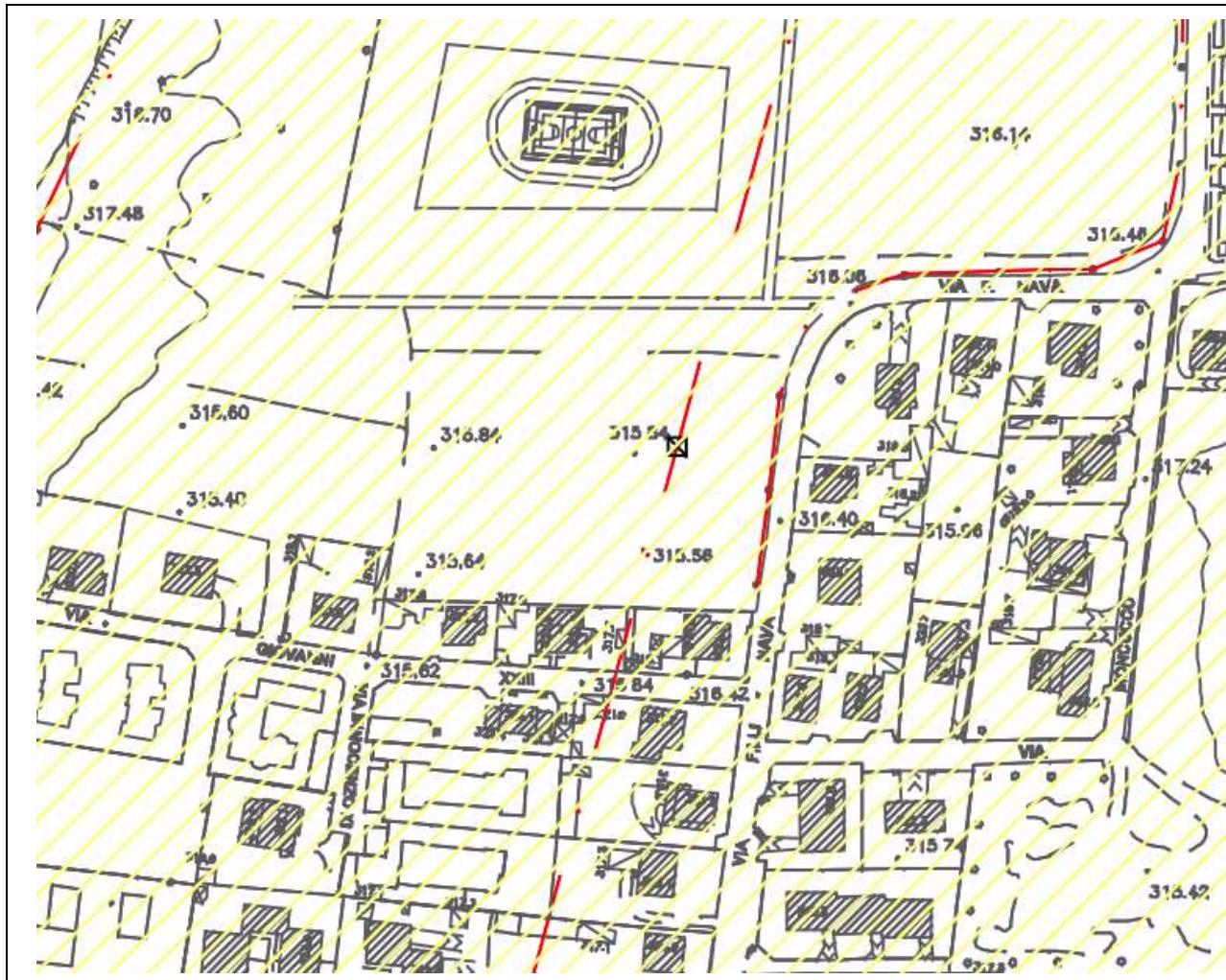
Via F.Ili Nava



Limitazioni di carattere paesistico/ambientale:



Classe di fattibilità geologica delle azioni di piano:



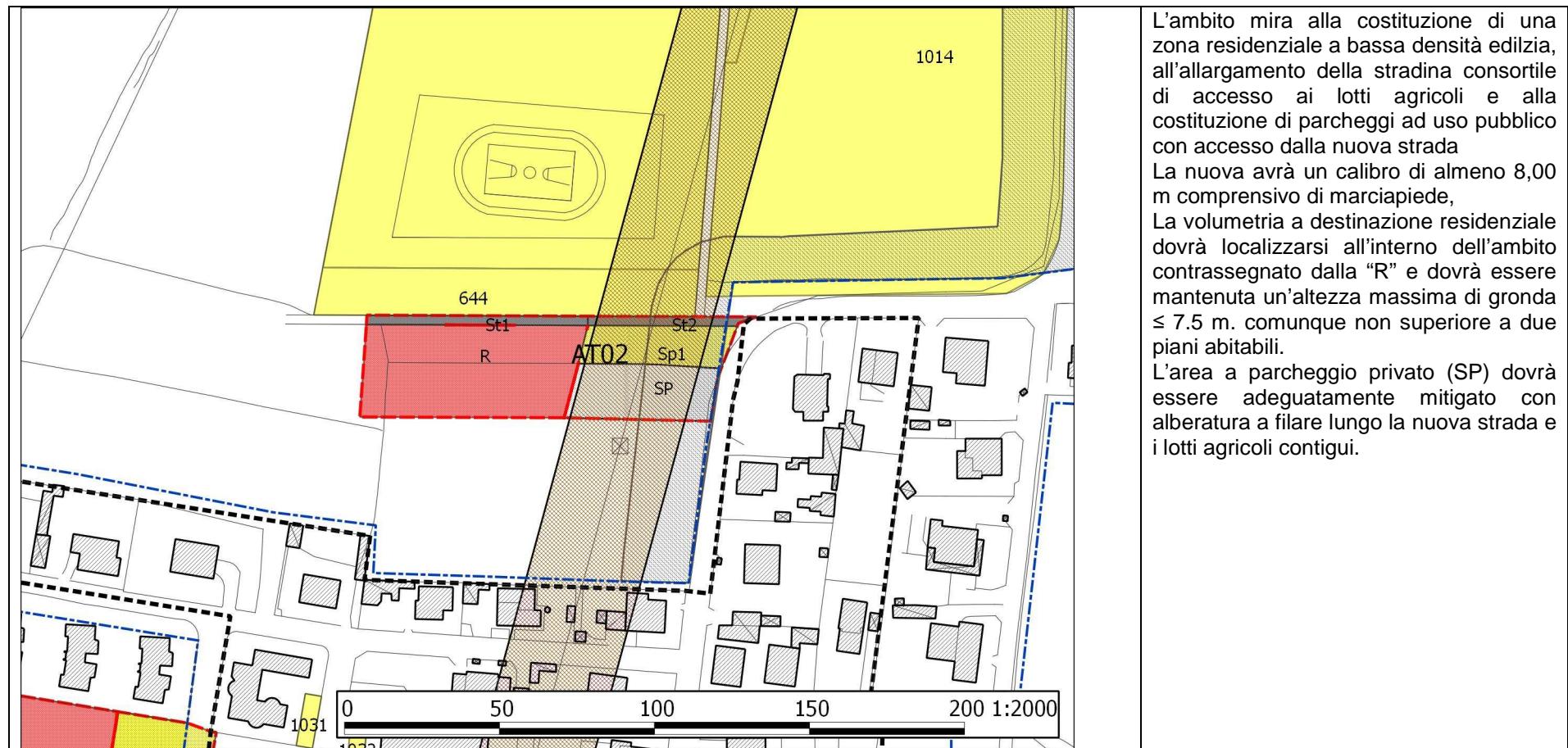
Classe due. Fattibilità con modeste limitazioni

In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa.

Puntuali o ridotte condizioni limitative alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni, per superare le quali si rende necessario realizzare approfondimenti di carattere geologico tecnico o idrogeologico.

In particolare è stata individuata un'unica sottoclasse, sostanzialmente per differenza rispetto alle sottoclassi ricadenti nelle classi 3 e 4.

Obiettivi dell'intervento:



Destinazioni d'uso e parametri di edificabilità

AMBITO AMB02 - Via F.Ili Nava											
Area	Subcomparto	Superficie (mq)	Indice Territoriale It (mc/mq)	Indice Fondiario If (mc/mq)	Utilizzazione fondiaria Uf (mq/mq)	Destinazione singole aree	Volume territoriale Vt (mc)	Altezza max (ml)	R.C. max (%)	SLP max (mq)	Volume premiale Vp (%) *
R	AT02	2050,74	0,4	0,0	0,0	Residenziale	820,3	7,5	40%	-	-
Sp1	AT02	602,36	0,4	0,0	0,0	Servizi: parcheggi	240,9	0%	-	-	-
SP	AT02	820,57	0,4	0,0	0,0	Servizi: parcheggio privato	328,2	0%	-	-	-
St2	AT02	152,01	0,4	0,0	0,0	Servizi: strada	60,8	0%	-	-	-
St1	AT02	214,04	0,4	0,0	0,0	Servizi: strada	85,6	0%	-	-	-
		3839,72				TOTALE	1535,9	7,5		0,0	15%

Prescrizioni per la progettazione

Si prescrive l'insediamento di tipologia edilizia mono e bifamiliare con un massimo di due piano abitabili e altezza massima di ml 7.50.

La nuova volumetria insediabile dovrà rispettare le prescrizioni inerenti le distanze di cui al Regolamento Locale d'Igiene Titolo III Art. 3.10.6, da stalle e altri ricoveri per animali in genere, esistenti e regolarmente autorizzati alla data di adozione del presente PGT. (100 ml da zone urbanistiche a destinazione d'uso diversa (residenziale, produttiva, terziaria, ecc.; 50 ml da recinti all'aperto). Dovranno inoltre rispettare, ai sensi degli artt. 3.10.7 e 3.10.9 dello stesso RLI, la distanza di 100 ml da concimai e 30 ml dai ricoveri per capi grossi, nonché le porcilaie nuove, destinati all'allevamento di animali limitato all'uso familiare,

Prescrizioni particolari

Le aree da destinarsi a strada dovranno avere una larghezza pari a 8 ml comprensiva di marciapiede

Gli spazi di sosta da cedersi quale servizi si prescrive l'asservimento ad uso pubblico delle predette con le seguenti attrezzature minime.

- Arredo verde
- Cestini portarifiuti
- Illuminazione
- Pavimentazione adeguata.

Si prescrive, a mitigazione dell'intervento, un'alberatura a filare lungo la nuova strada che consenta il mascheramento delle aree a parcheggio con particolare riferimento agli spazi di sosta ad uso privato.

9.4 AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT03

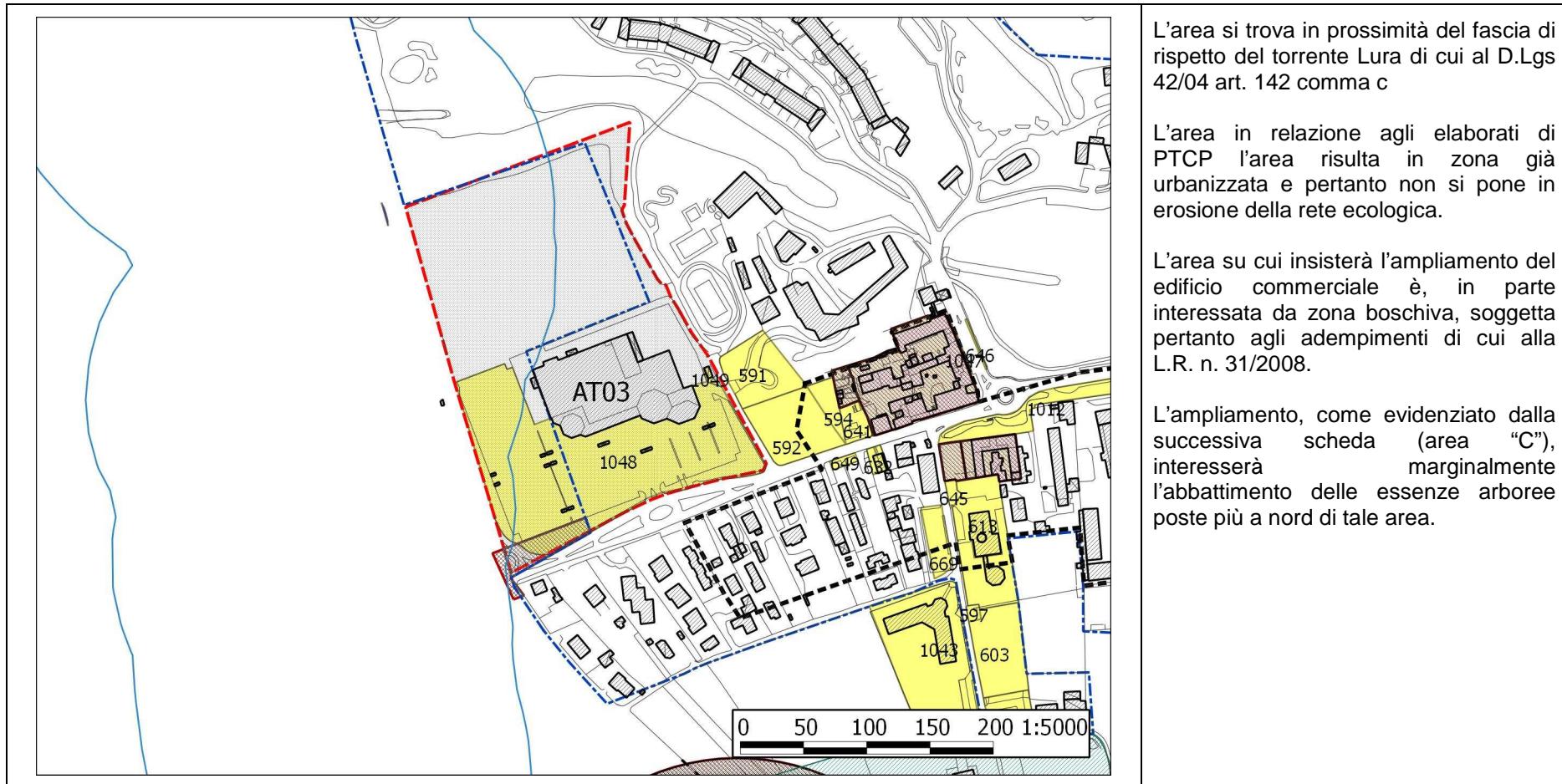
Ubicazione:

Via Risorgimento

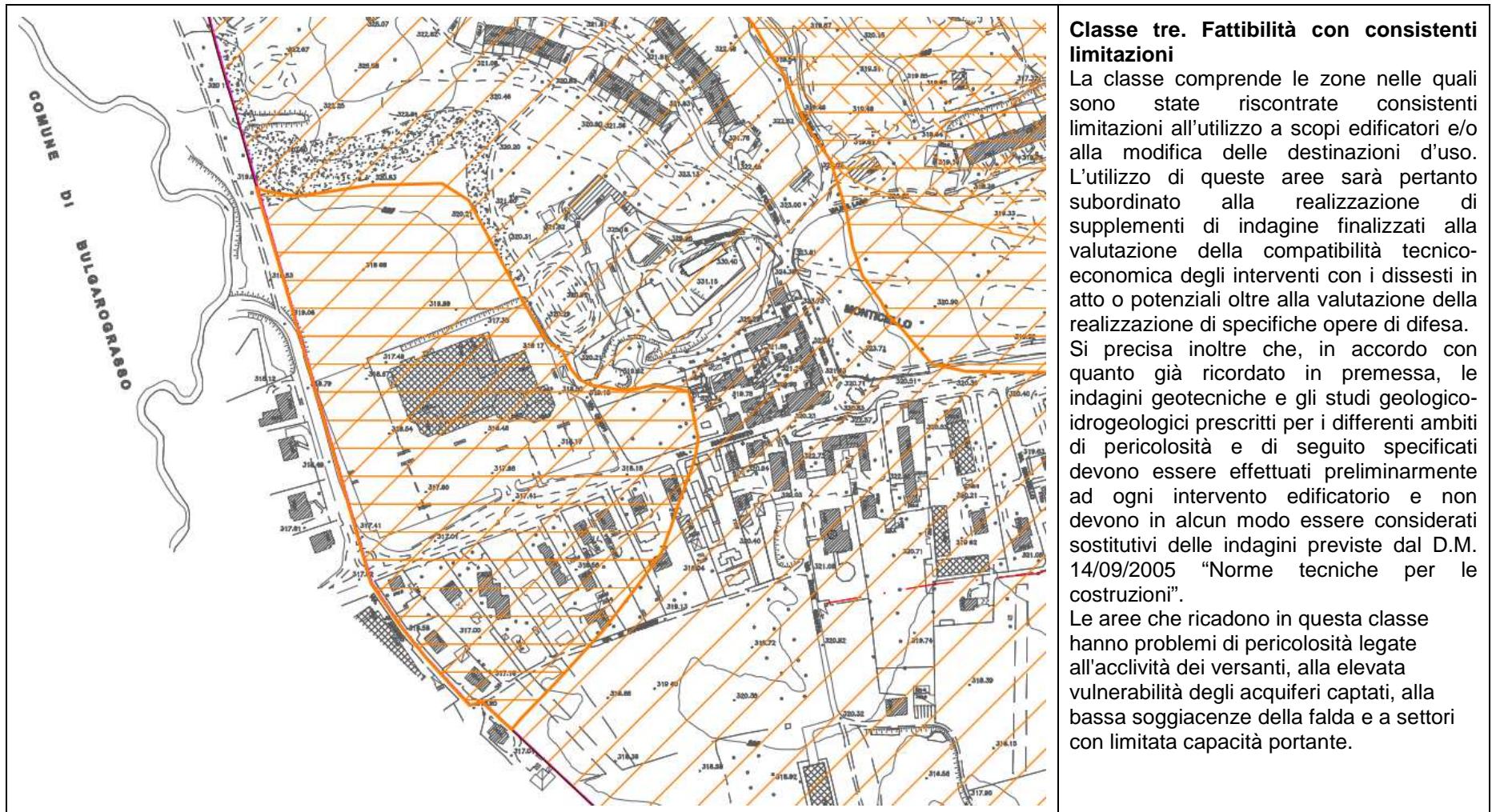


L'area è posta in zona semiperiferica rispetto al centro paese in prossimità della frazione Monticello in area di frangia già compromessa da importanti presenze commerciali e industriali. L'ambito è inoltre confinante con il territorio di Bulgarograsso che presenta elementi di continuità tipologica edilizia per la presenza di capannoni industriali. L'ambito è delimitato da via Risorgimento e via IV novembre sul territorio di Bulgarograsso. L'ambito presenta una forma sostanzialmente regolare e interessa un'ampia area boschata a confine con l'area del golf Monticello.

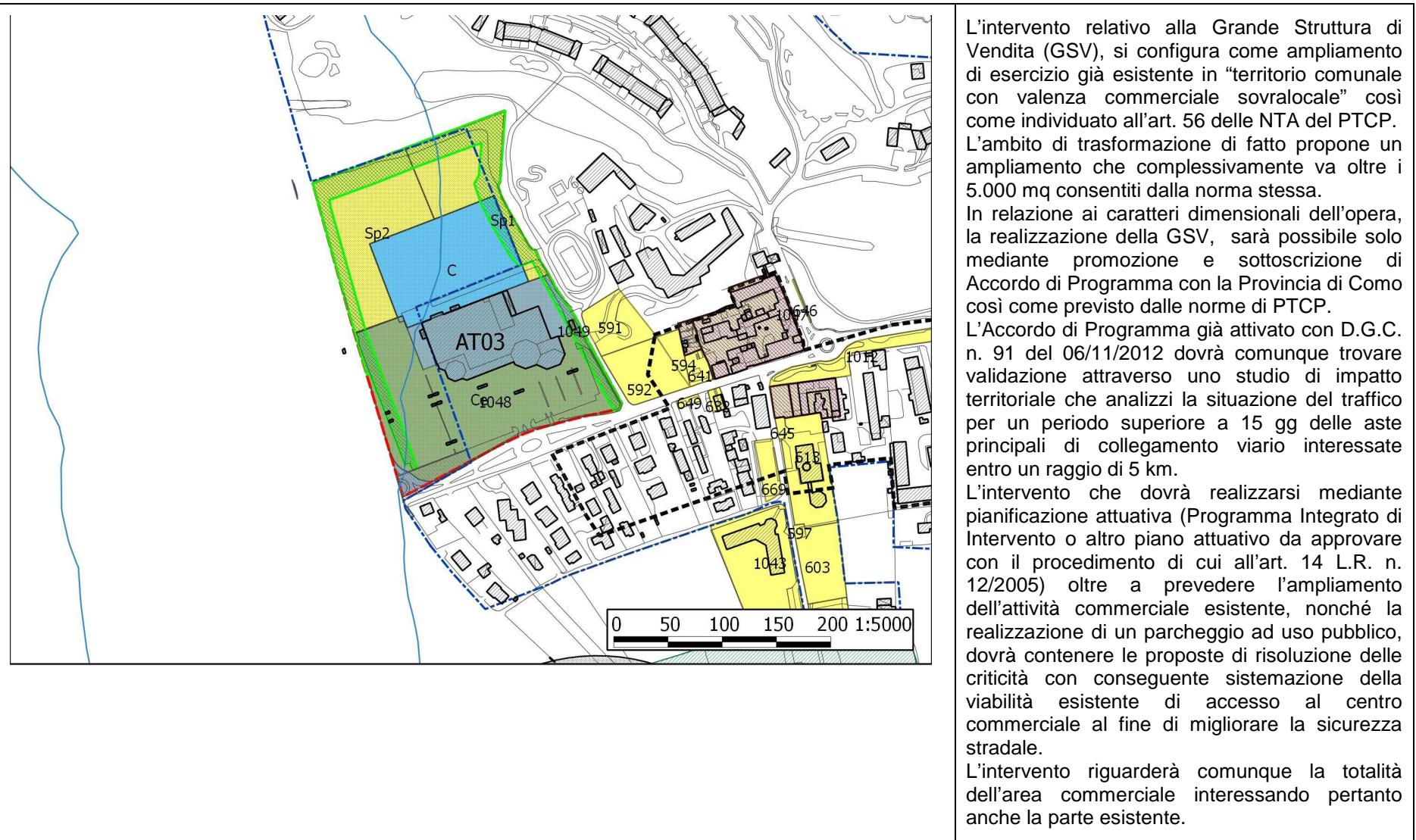
Limitazioni di carattere paesistico/ambientale:



Classe di fattibilità geologica delle azioni di piano:



Obiettivi dell'intervento:



	Si vedano le prescrizioni successive in materia ambientale e paesaggistica.
--	---

Prescrizioni per la progettazione

La sistemazione viabilistica dovrà prevedere la messa in sicurezza e l'adeguamento dell'esistente con conseguenti modifiche riguardanti le rotatorie, gli accessi da sottoporsi al vaglio del comune e della Provincia di Como.

Dovranno essere riconsiderate tutte le opere di urbanizzazione con particolare riferimento agli scarichi e deflusso delle acque reflue (prima pioggia, meteoriche, acque nere, ecc.) ai sensi del D.Lgs 152/06 e s.m.i.

Per la localizzazione delle aree a parcheggio si richiede la localizzazione a raso, in interrato ed eventualmente anche in copertura al fine di consentire una più ampia superficie a verde delle aree pertinenziali.

Si prescrive la costituzione di un'ampia fascia di mitigazione lungo tutto il perimetro dell'area commerciale (esistente e in ampliamento), mediante la messa a dimora di adeguata alberatura ad alto fusto a filare e aiuole drenanti. Tale fascia di mitigazione sarà raddoppiata lungo il perimetro nord ed est dell'area commerciale come da scheda successiva. Anche nelle aree a parcheggio dovranno posizionarsi alberi e aiuole drenanti secondo schema progettuale da sottoporsi per l'approvazione al comune.

L'altezza dei fabbricati in ampliamento non potrà superare la quota dell'esistente. Con il limite massimo di ml 6.00 sottotrave e ml. 8.00 esterna (relativa a facciata esterna).

Costituzione e asservimento ad uso pubblico di aree verdi e parcheggi nelle misure prescritte in ragione del 200% della superficie linda di pavimento totale (esistente e ampliamento) considerando nel calcolo di verifica delle aree a Servizi, anche quelle esistenti; di queste la metà deve essere destinata a parcheggio.

Le aree a parcheggio pertinenziali dovranno prevedersi nella misura prescritta dalla normativa vigente in ragione di 1 mq ogni 10 mc di volume calcolato secondo l'altezza virtuale di 3 ml.

Riqualificazione dei tratti pedonali esistenti interessati dall'intervento mediante pavimentazione adeguata ed illuminazione.

Si precisa che la Superficie linda di pavimento generata dall'applicazione dell'indice di Utilizzazione Territoriale (Ut) per tutto l'AT03 quale limite massimo, potrà essere localizzata sia nell'area denominata "C" (destinata prevalentemente all'insediamento della nuova SLP), sia in area denominata "Ce" (sede della SLP esistente, da considerarsi a scompto della SLP totale), sulla base di una proposta migliorativa di piano attuativo a cui è subordinata la trasformazione del presente ambito.

La nuova volumetria insediabile dovrà rispettare le prescrizioni inerenti le distanze di cui al Regolamento Locale d'Igiene Titolo III Art. 3.10.6, da stalle e altri ricoveri per animali in genere, esistenti e regolarmente autorizzati alla data di adozione del presente PGT. (100 ml da zone urbanistiche a destinazione d'uso diversa (residenziale, produttiva, terziaria, ecc.; 50 ml da recinti all'aperto). Dovranno inoltre rispettare, ai sensi degli artt. 3.10.7 e 3.10.9 dello stesso RLI, la distanza di 100 ml da concimaie e 30 ml dai ricoveri per capi grossi, nonché le porcilaie nuove, destinati all'allevamento di animali limitato all'uso familiare,

Destinazioni d'uso e parametri di edificabilità

AMBITO AMB03 - Via Risorgimento							Volume territoriale Vt (mc)	Altezza max (ml)	R.C. max su St (%)	SLP max (mq)	Volume premiale Vp (%) *
Area	Subcomparto	Superficie (mq)	Indice Territoriale It (mc/mq)	Indice Fondiario If (mc/mq)	Indice Utilizzazione territoriale Ut (mq/mq)	Destinazione singole aree					
C	AT03	10473.45	0.0	0.0	0.3	Commerciale: ampliamento Commerciale: esistente Servizi: parcheggi pertinenziali di uso pubblico Servizi: parcheggi	0.0	0.0	-	3142.0	0.0%
Ce	AT03	28174.94	0.0	0.0	0.3		0.0	0.0	-	8452.5	0.0%
Sp1	AT03	6707.50	0.0	0.0	0.3		0.0	0.0	-	2012.3	0.0%
Sp2	AT03	9572.70	0.0	0.0	0.3		0.0	0.0	-	2871.8	0.0%
		54928.59				TOTALE	0.0	0.0	40%	16478.6	

Prescrizioni particolari di compatibilità con la pianificazione sovraordinata

Le essenze arboree, poste nella zona più a nord dell'area, su cui insisterà l'ampliamento dell'edificio commerciale, interessate dall'eventuale abbattimento, saranno ripiantumate in eguale misura in aree eventualmente localizzate dall'Amministrazione Comunale e poste nello stesso territorio comunale a titolo di compensazione ambientale e secondo apposito studio predisposto da agronomo. Le eventuali trasformazioni inerenti la zona boschiva potranno avvenire secondo quanto previsto dall'art. 43 della L.R. n. 31/2008.

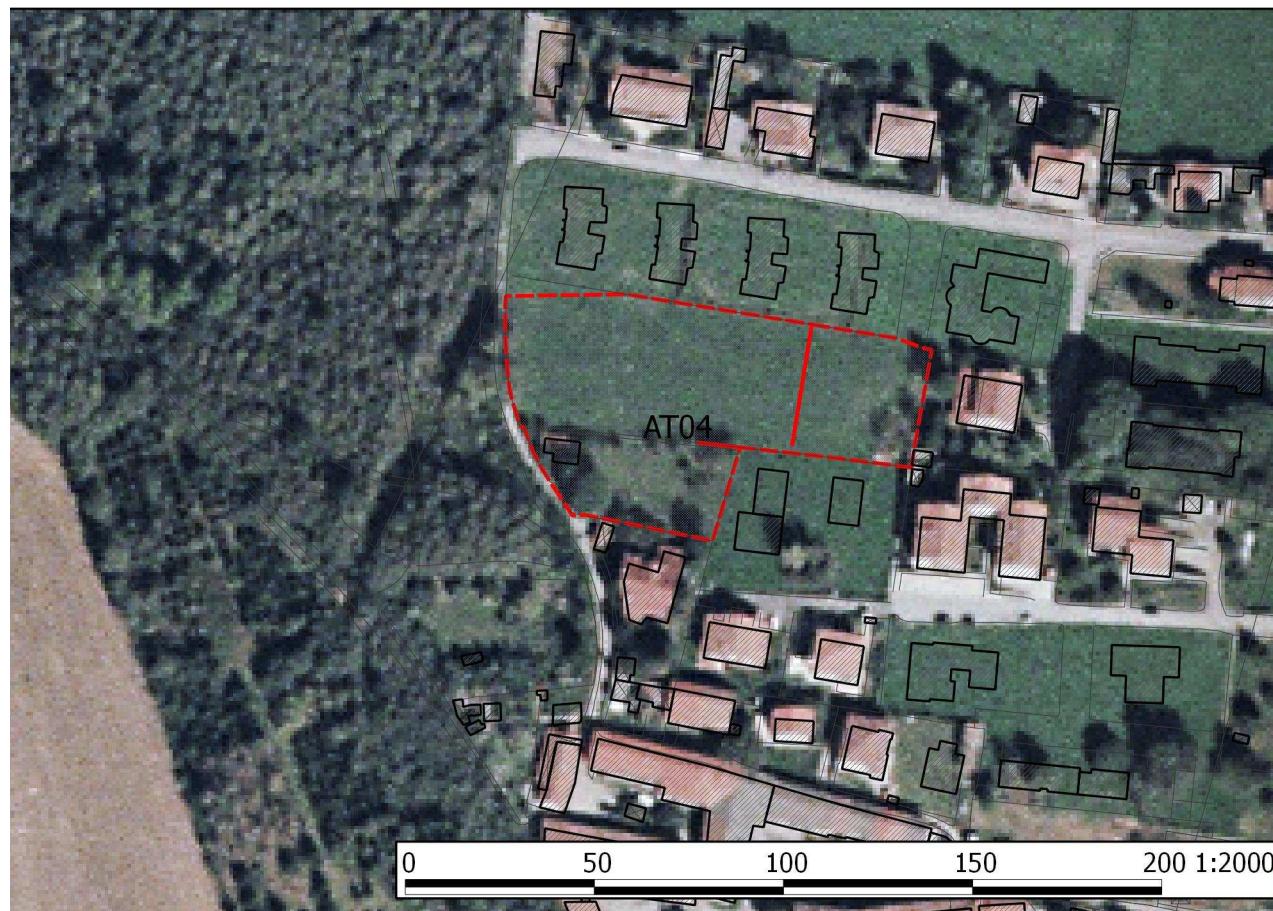
Come già evidenziato negli "Obiettivi dell'intervento" dal punto di vista della compatibilità con i contenuti del PTCP in materia commerciale si osserva che l'articolo 56 delle NTA prevede che le grandi strutture di vendita alimentari possano essere realizzate come ampliamento e/o trasferimento di punti vendita già esistenti. Per tale tipologia merceologica la definizione delle superfici di vendita è demandata alla sottoscrizione di un 'Accordo di Programma'. In relazione al settore merceologico non alimentare viene definita una superficie di vendita massima di 5.000 mq per ampliamento e/o trasferimento di esercizi esistenti. Nel caso di strutture di vendita miste per entrambi i settori merceologici valgono i medesimi parametri dimensionali. Trattandosi di una "Grande struttura di vendita organizzata in forma unitaria - centro commerciale multifunzionale", la superficie di vendita della struttura unitaria è pari a quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali presenti.

Per le considerazioni sopra riportate, per le caratteristiche progettuali dell'intervento e per i pareri di valutazione e compatibilità degli enti sovraordinati espressi in sede di adozione del PGT, la presente previsione di trasformazione AT03 viene subordinata all'eventuale sottoscrizione dell'Accordo di Programma già proposto alla Provincia di Como con DGC n. 91 del 06/11/2012 i cui contenuti potranno essere in variante sia al PGT sia al PTCP.

9.5 AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT04

Ubicazione:

Via Gilberto Introzzi



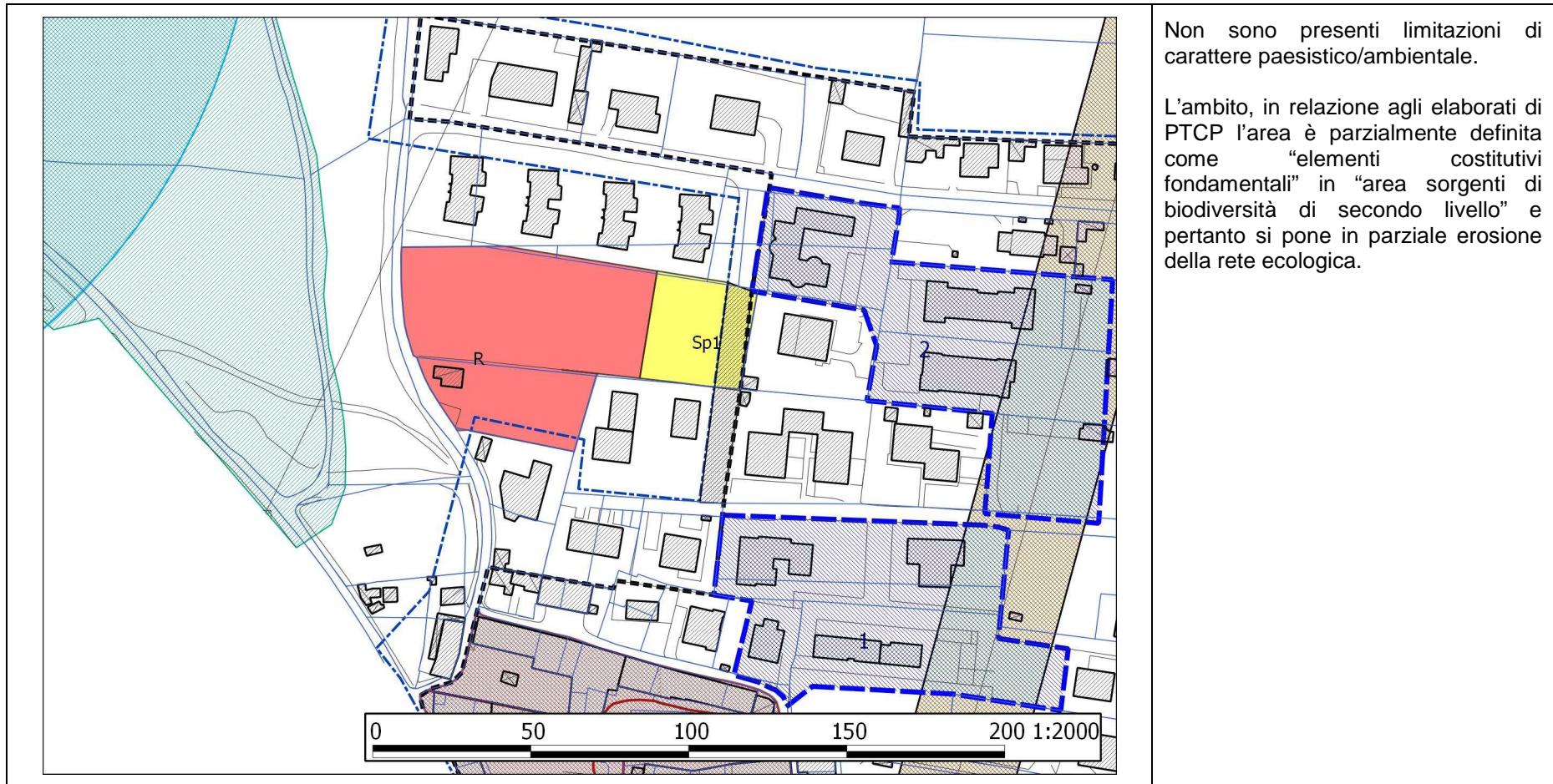
L'ambito è individuato a Sud rispetto al centro di Cassina nella frazione di Ronco Vecchio.

È posta al limite ovest di un'area destinata al completamento del centro urbanizzato in una zona composta da edifici residenziali.

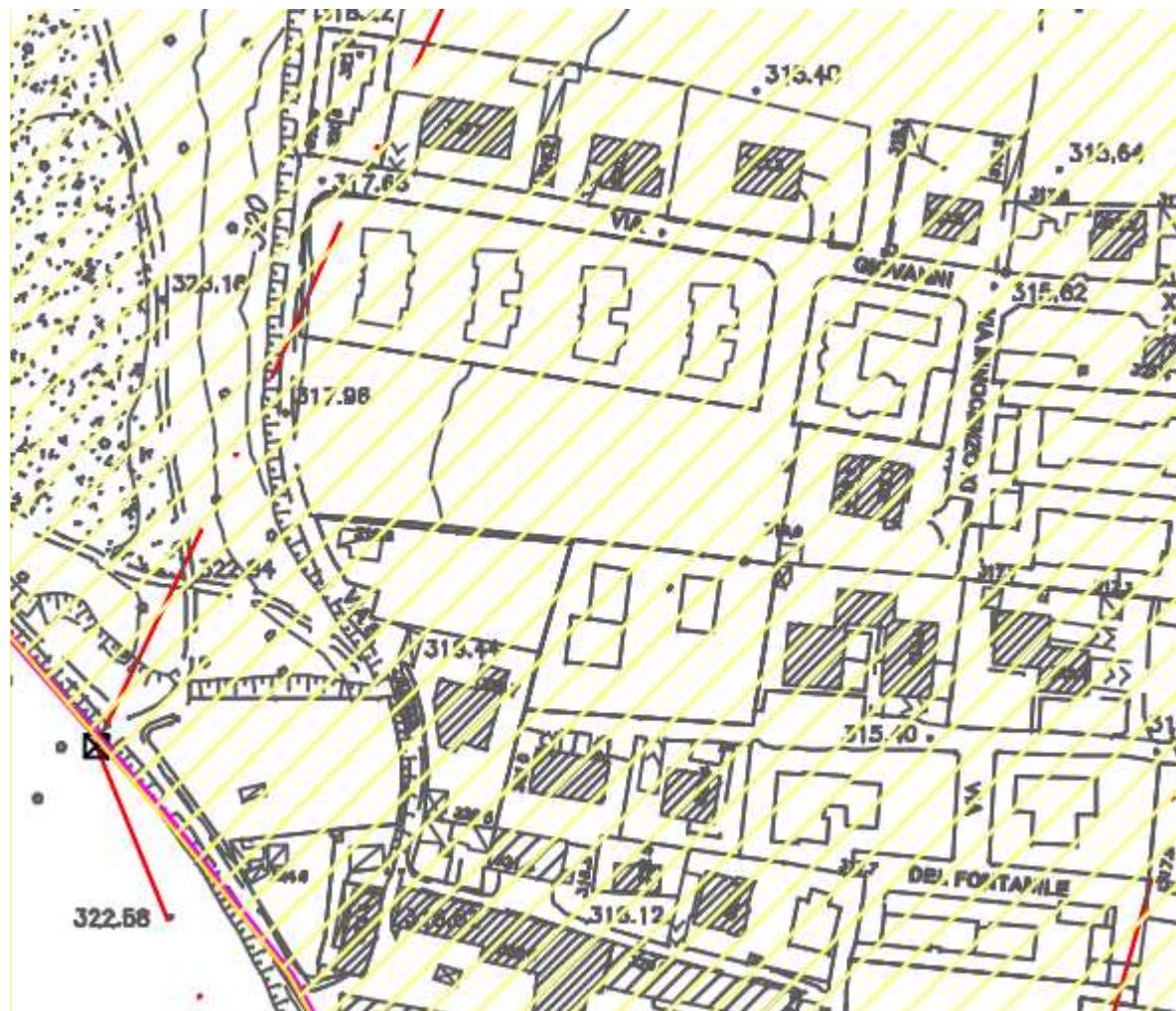
I lotti costituenti l'ambito di trasformazione sono sufficientemente serviti da infrastrutture. Si rileva comunque una carenza di aree a parcheggio.

L'intervento, soggetto a pianificazione esecutiva da svilupparsi mediante Piano attuativo, avrà come obiettivo primario la costituzione di aree a parcheggio lungo la Via Giovanni XXIII ad uso pubblico.

Limitazioni di carattere paesistico/ambientale:



Classe di fattibilità geologica delle azioni di piano:



Classe due. Fattibilità con modeste limitazioni

In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa.

Puntuali o ridotte condizioni limitative alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni, per superare le quali si rende necessario realizzare approfondimenti di carattere geologico tecnico o idrogeologico.

In particolare è stata individuata un'unica sottoclasse, sostanzialmente per differenza rispetto alle sottoclassi ricadenti nelle classi 3 e 4.

Obiettivi dell'intervento:



Prescrizioni per la progettazione

Si dovrà prevedere la realizzazione di edifici mono e/o bifamiliari con altezza massima come da prescrizioni e un numero massimo di 2 piani fuori terra abitabili.

Lungo il lato est dell'area a parcheggio dovrà essere predisposto il sedime stradale di adeguata larghezza secondo prescrizioni comunali per la futura strada di collegamento con la via Campagnola.

La concentrazione della volumetria territoriale generata potrà avvenire unicamente nell'area contrassegnata con "R".

La nuova volumetria insediabile dovrà rispettare le prescrizioni inerenti le distanze di cui al Regolamento Locale d'Igiene Titolo III Art. 3.10.6, da stalle e altri ricoveri per animali in genere, esistenti e regolarmente autorizzati alla data di adozione del presente PGT. (100 ml da zone urbanistiche a destinazione d'uso diversa (residenziale, produttiva, terziaria, ecc.; 50 ml da recinti all'aperto). Dovranno inoltre rispettare, ai sensi degli artt. 3.10.7 e 3.10.9 dello stesso RLI, la distanza di 100 ml da concimaie e 30 ml dai ricoveri per capi grossi, nonché le porcilaie nuove, destinati all'allevamento di animali limitato all'uso familiare,

Destinazioni d'uso e parametri di edificabilità

AMBITO AMB04 - Via Giberto Introzzi							Volume territoriale Vt (mc)	Altezza max (ml)	R.C. max (%)	SLP max (mq)	Volume premiale Vp (%) *
Area	Subcomparto	Superficie (mq)	Indice Territoriale It (mc/mq)	Indice Fondiario If (mc/mq)	Indice Utilizzazione fondiaria Uf (mq/mq)	Destinazione singole aree					
R	AT04	3909,70	0,4	0,0	0,0	Residenziale	1563,9	7,5	40%	0,0	-
Sp1	AT04	1075,52	0,4	0,0	0,0	Servizi: parcheggi	430,2	0,0	0%	-	
		4985,22				TOTALE	1994,1	7,5		0,0	15%

Prescrizioni particolari

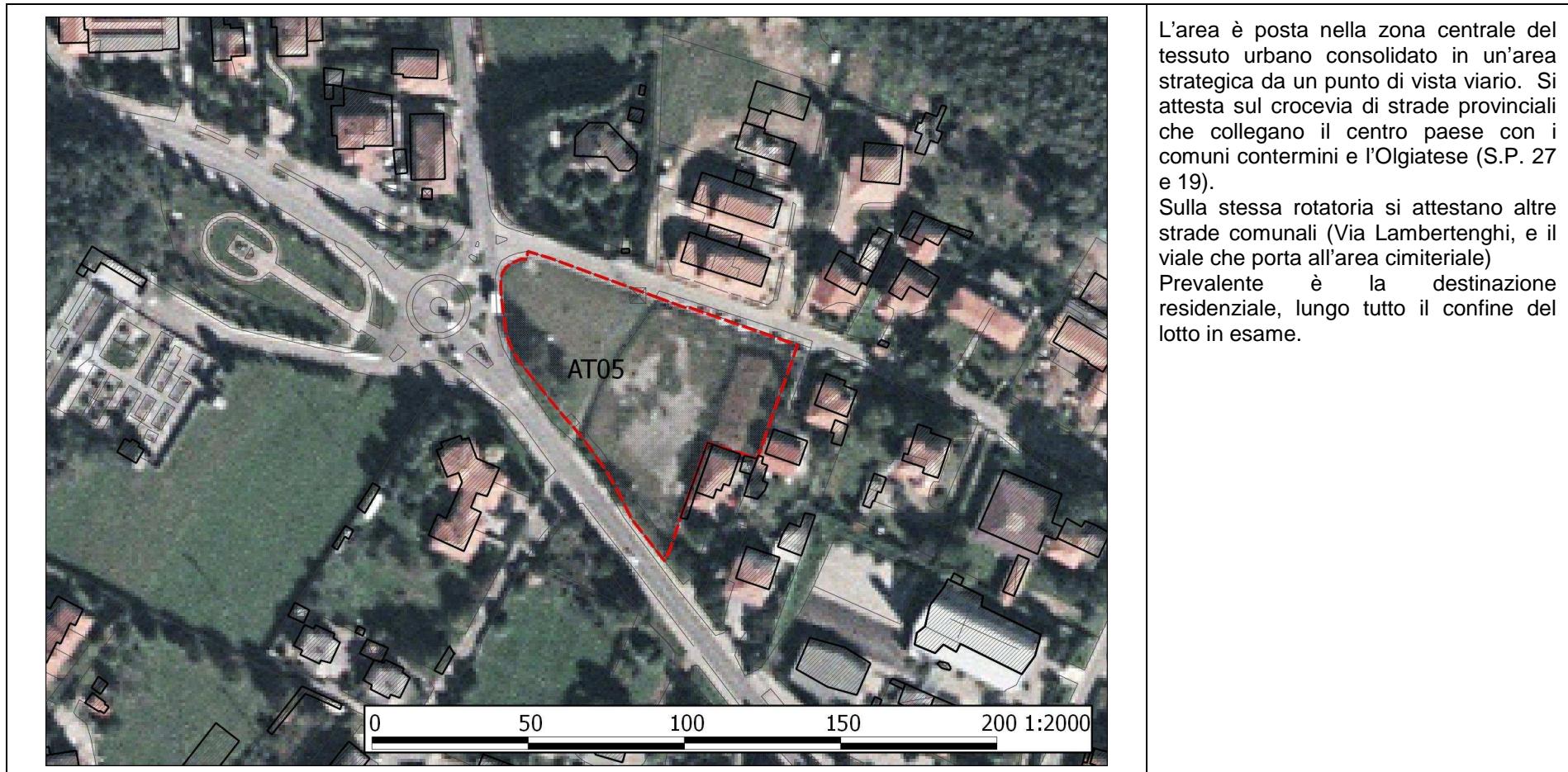
Le aree a parcheggio pertinenziali dovranno essere preferibilmente realizzate nel sottosuolo.

Si dovrà prevedere lungo il lato ovest dell'ambito adeguata mitigazione a verde possibilmente a filare.

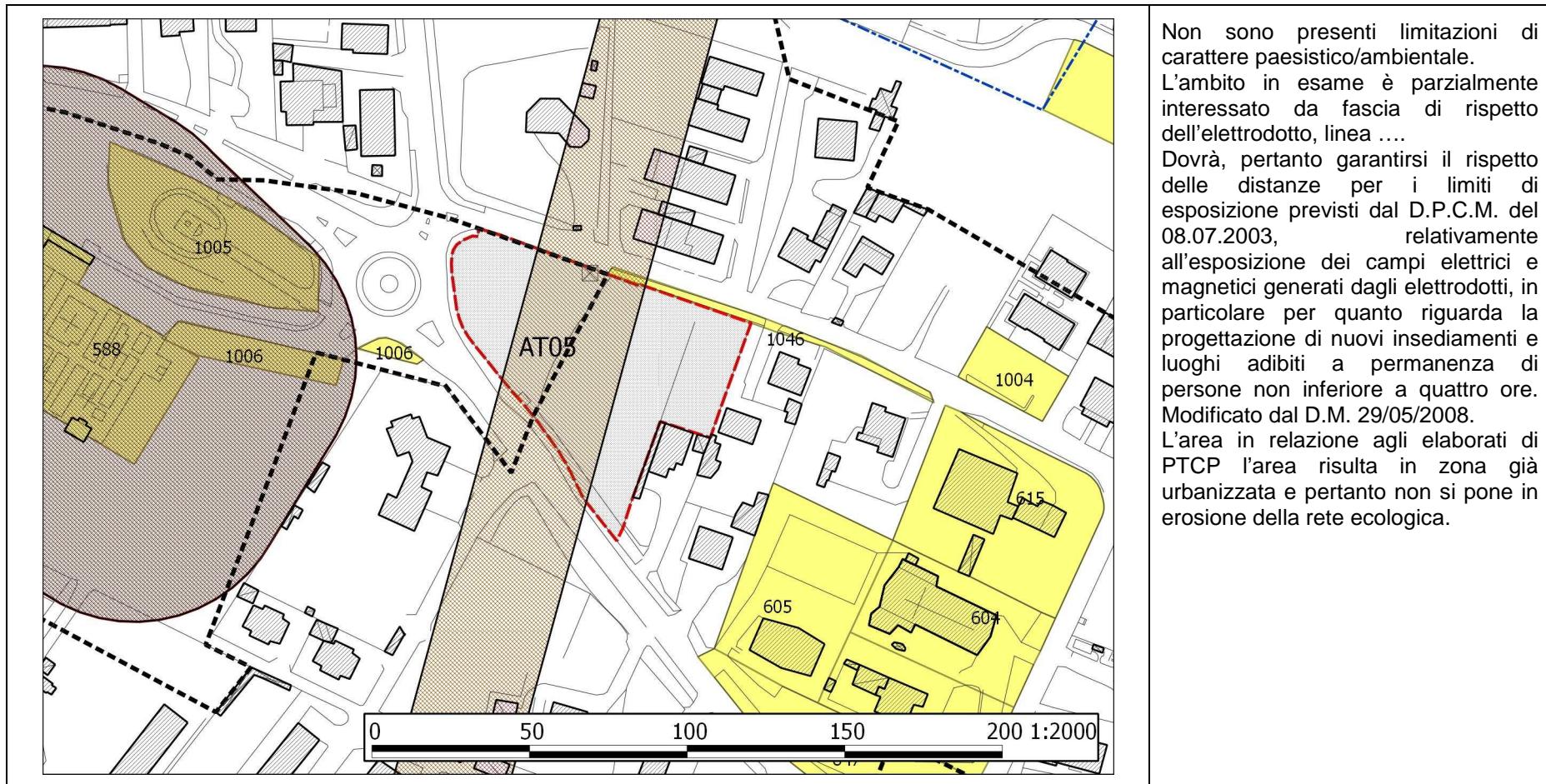
9.6 AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT05

Ubicazione:

Via Lambertenghi – Via V. Emanuele



Limitazioni di carattere paesistico/ambientale:



Classe di fattibilità geologica delle azioni di piano:



Classe due. Fattibilità con modeste limitazioni

In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa.

Puntuali o ridotte condizioni limitative alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni, per superare le quali si rende necessario realizzare approfondimenti di carattere geologico tecnico o idrogeologico.

In particolare è stata individuata un'unica sottoclasse, sostanzialmente per differenza rispetto alle sottoclassi ricadenti nelle classi 3 e 4.

Classe tre. Fattibilità con consistenti limitazioni

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica delle destinazioni d'uso. L'utilizzo di queste aree sarà pertanto subordinato alla realizzazione di supplementi di indagine finalizzati alla valutazione della compatibilità tecnico-economica degli interventi con i dissesti in atto o potenziali oltre alla valutazione della realizzazione di specifiche opere di difesa.

Si precisa inoltre che, in accordo con quanto già ricordato in premessa, le

	<p>indagini geotecniche e gli studi geologico-idrogeologici prescritti per i differenti ambiti di pericolosità e di seguito specificati devono essere effettuati preliminarmente ad ogni intervento edificatorio e non devono in alcun modo essere considerati sostitutivi delle indagini previste dal D.M. 14/09/2005 “Norme tecniche per le costruzioni”. Le aree che ricadono in questa classe hanno problemi di pericolosità legate all’acclività dei versanti, alla elevata vulnerabilità degli acquiferi captati, alla bassa soggiacenze della falda e a settori con limitata capacità portante.</p>
--	--

Obiettivi dell'intervento:



L'intervento, da attuarsi mediante pianificazione attuativa (Piano di Lottizzazione) prevede la realizzazione di volumetrie con destinazione residenziale e commerciale a basso impatto edificatorio.

Nel piano attuativo si dovrà prevedere la localizzazione delle aree a parcheggio in prossimità della fascia di rispetto dell'elettrodotto esistente eventualmente a separazione delle due funzioni (commerciale e residenziale).

L'accessibilità all'area dovrà avvenire dalla viabilità esistente previo parere della ente Provinciale.

Prescrizioni per la progettazione

Per l'intervento residenziale dovrà precedersi la costruzione di edifici isolati o in linea plurifamiliari secondo gli indici prescritti limitando le altezze massime a 7.50 e comunque a due piani abitabili.

Per l'intervento commerciale, nell'area di concentrazione volumetrica, dovranno prevedersi ampi spazi verdi e alberati e la costruzione di edificio con tipologia in linea che non potrà superare ml 6.50 di altezza.

La ripartizione delle destinazioni dovrà avvenire secondo l'indice fondiario evidenziato nella tabella di seguito e secondo le percentuali massime del 70% per la destinazione residenziale e il 30% per la destinazione commerciale.

La nuova volumetria insediabile dovrà rispettare le prescrizioni inerenti le distanze di cui al Regolamento Locale d'Igiene Titolo III Art. 3.10.6, da stalle e altri ricoveri per animali in genere, esistenti e regolarmente autorizzati alla data di adozione del presente PGT. (100 ml da zone urbanistiche a destinazione d'uso diversa (residenziale, produttiva, terziaria, ecc.; 50 ml da recinti all'aperto). Dovranno inoltre rispettare, ai sensi degli artt. 3.10.7 e 3.10.9 dello stesso RLI, la distanza di 100 ml da concimaie e 30 ml dai ricoveri per capi grossi, nonché le porcilaie nuove, destinati all'allevamento di animali limitato all'uso familiare,

Destinazioni d'uso e parametri di edificabilità

AMBITO AMB05 - Via Lambertenghi-Via Vittorio Emanuele

Area	Subcomparto	Superficie (mq)	Indice Territoriale It (mc/mq)	Indice Fondiario If (mc/mq)	Indice Utilizzazione fondiaria Uf (mq/mq)	Destinazione singole aree	Volume fondiario Vf (mc)	Altezza max (ml)	R.C. max su Sf (%)	SLP max (mq)	Volume premiale Vp (%) *
R/C	AT05	2576.90	0.0	0.7	-	Residenziale (quota 70% di Sf)	1803.8	7.5	40%	-	15%
R/C	AT05	1104.39	0.0	-	0.7	Commerciale (quota 30% di Sf)	0.0	7.5	40%	773.1	
Sp1	AT05	961.62	0.0	-	-	Servizi: parcheggi	0.0	-	-	-	
4642.91						TOTALE	1803.8	-	-	773.1	

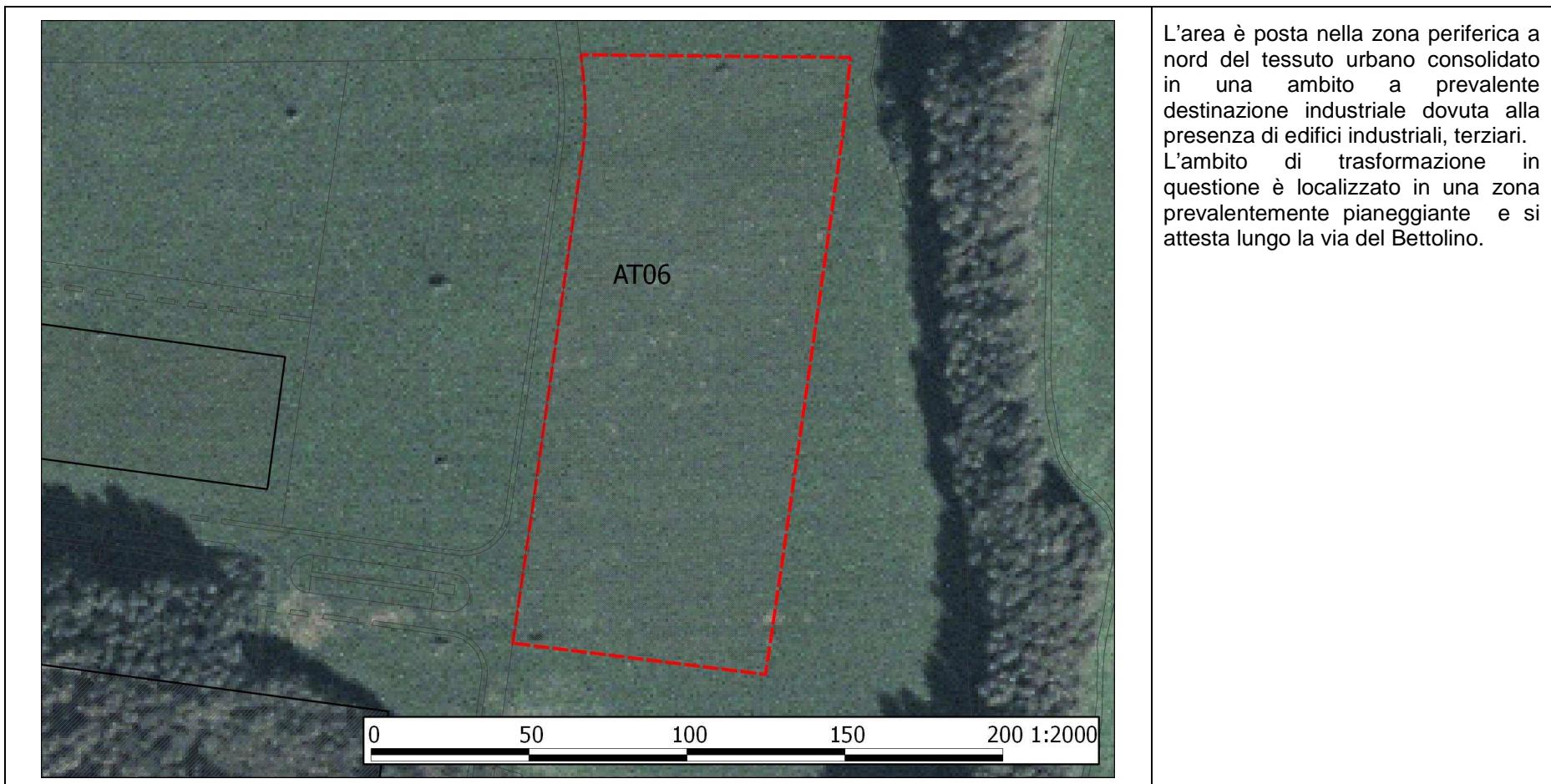
Prescrizioni particolari

-

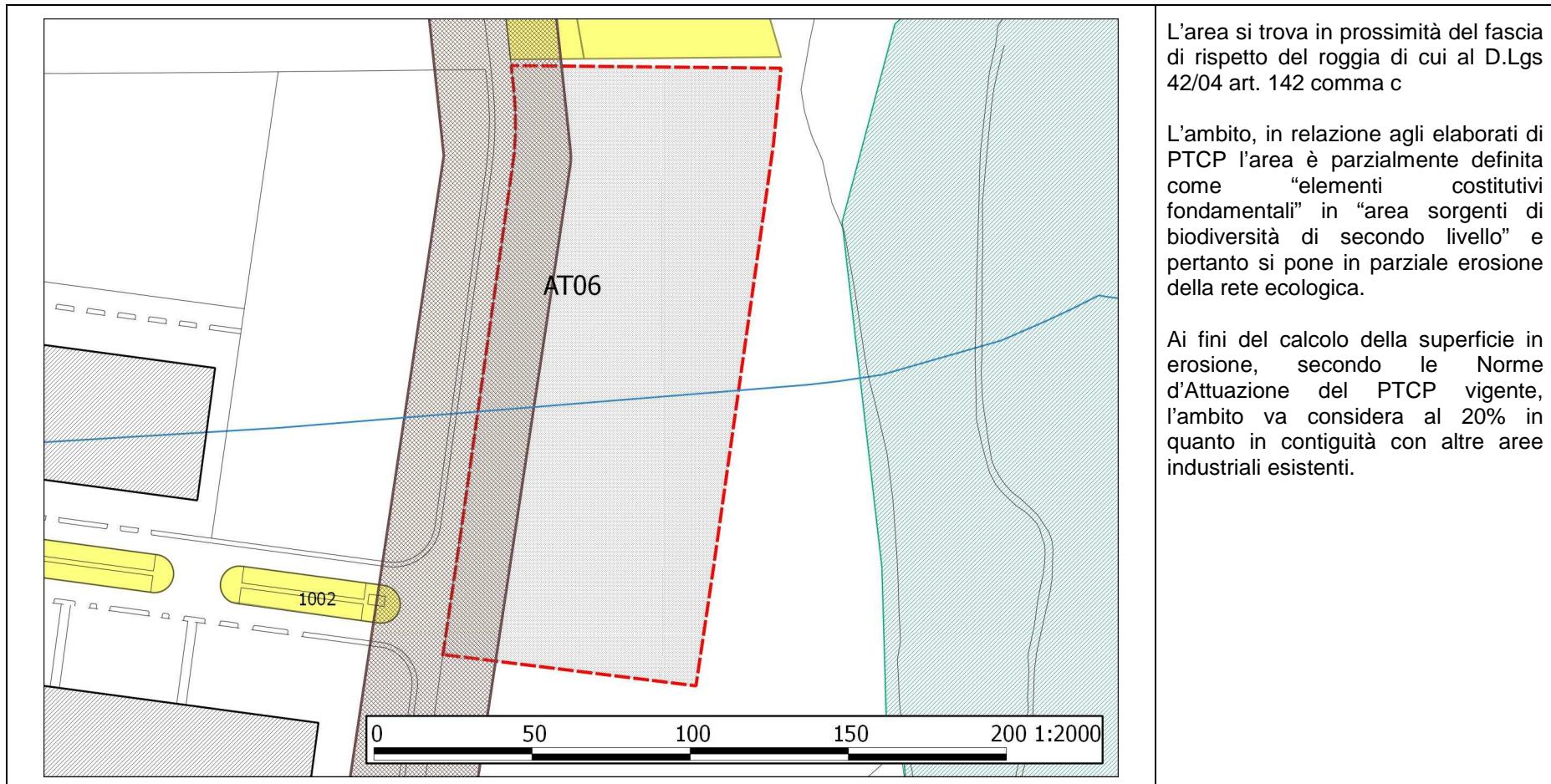
9.7 AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT06

Ubicazione:

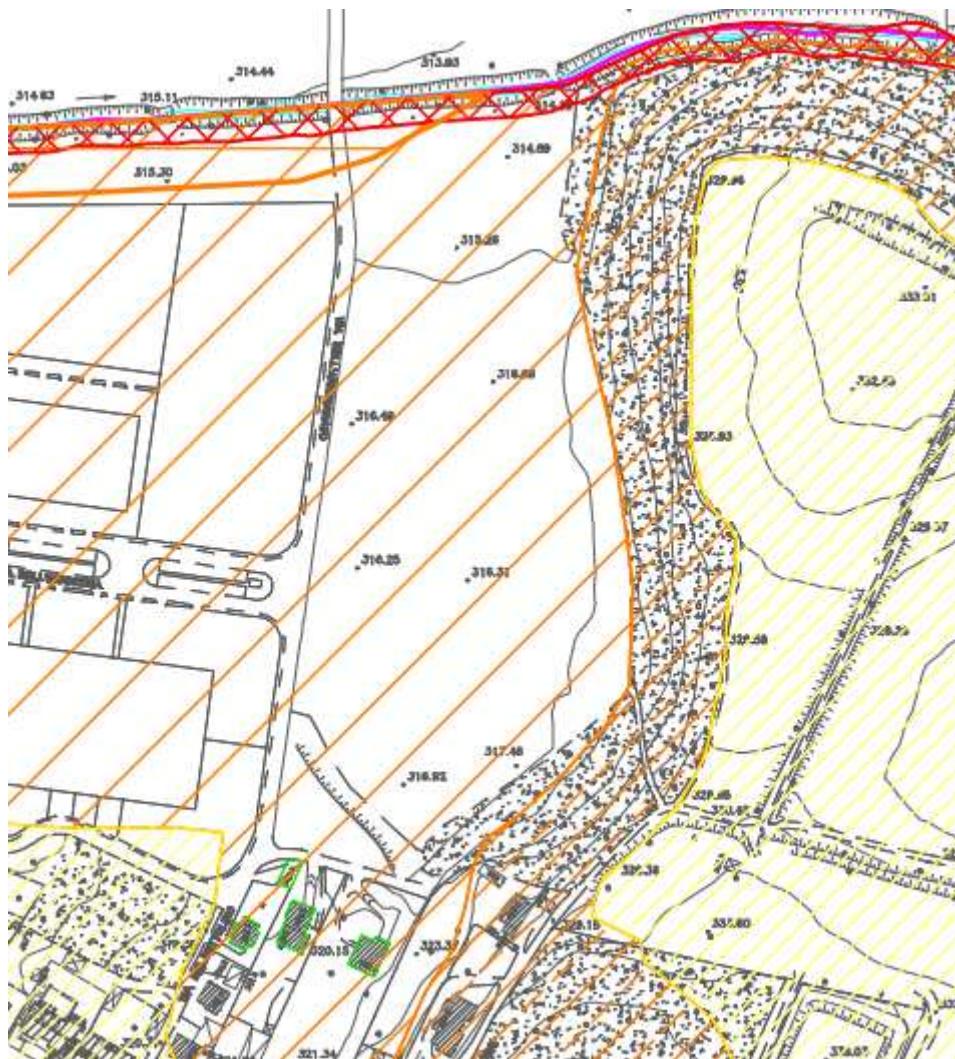
Via del Bettolino



Limitazioni di carattere paesistico/ambientale:



Classe di fattibilità geologica delle azioni di piano:



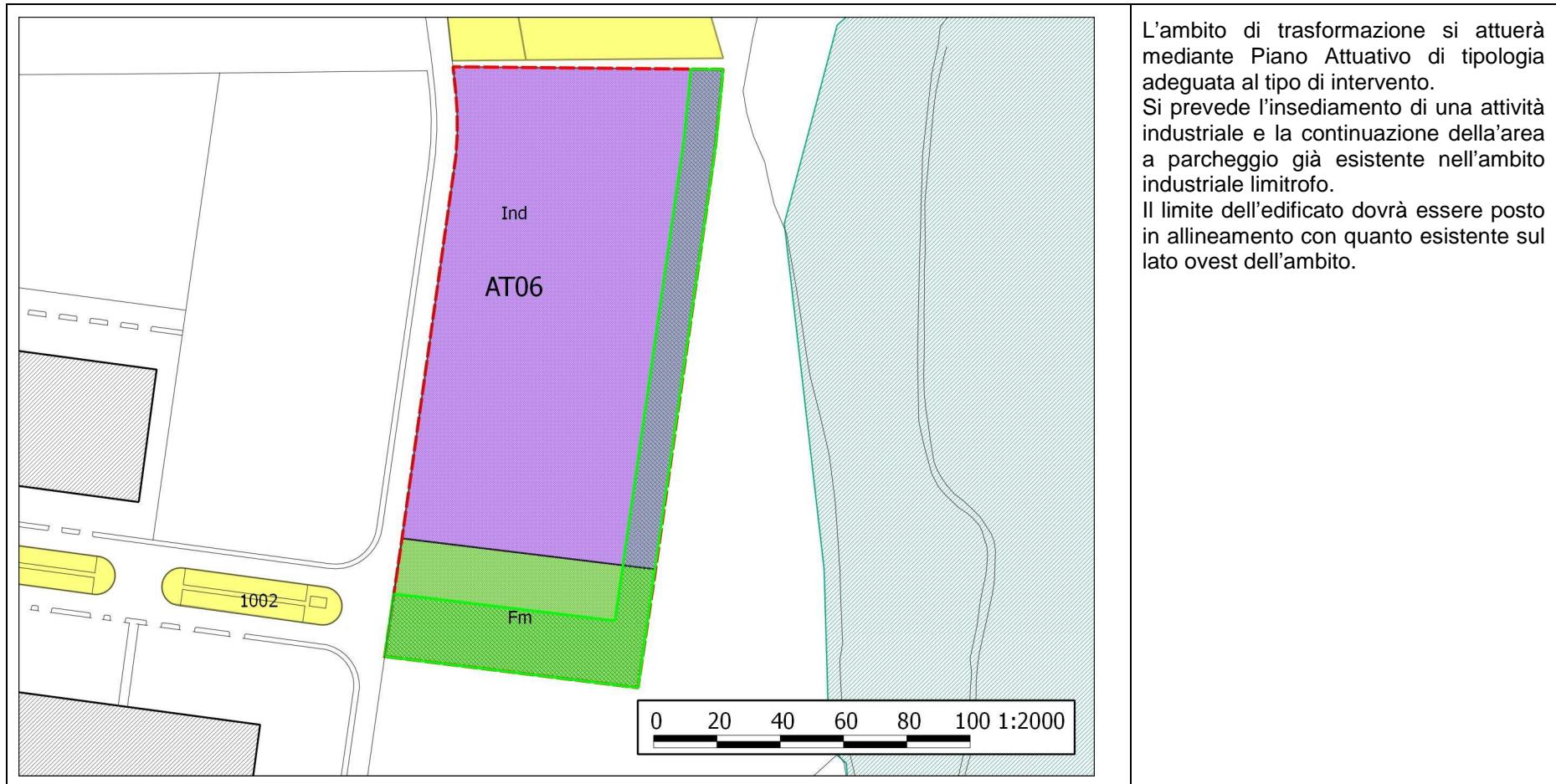
Classe due. Fattibilità con modeste limitazioni

In questa classe ricadono le aree nelle quali sono state riscontrate modeste limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica della destinazione d'uso, che possono essere superate mediante approfondimenti di indagine e accorgimenti tecnico-costruttivi e senza l'esecuzione di opere di difesa.

Puntuali o ridotte condizioni limitative alla modifica delle destinazioni d'uso dei terreni, per superare le quali si rende necessario realizzare approfondimenti di carattere geologico tecnico o idrogeologico.

In particolare è stata individuata un'unica sottoclasse, sostanzialmente per differenza rispetto alle sottoclassi ricadenti nelle classi 3 e 4..

Obiettivi dell'intervento:



Prescrizioni per la progettazione

L'intervento dovrà prevedere importanti opere di mitigazione, lungo tutto il perimetro a confine le aree agricole poste a est e sud dell'ambito. In particolare lungo il lato sud dell'ambito dovrà essere raddoppiata la superficie a mitigazione.

Si prescrive sul lato ovest, lungo la Via del Bettolino, la costituzione di un marciapiede e, a parziale mitigazione ambientale, la presenza arborea a filare.

Si prescrive un unico ingresso all'area dalla via del Bettolino e eventuali frazionamenti di proprietà saranno ammissibili purchè non vengano costituiti lotti inferiori a 1000 mq di SLP.

Le aree a parcheggio di uso pubblico e pertinenziali dovranno essere localizzate all'interno dell'area denominata "Ind".

L'altezza massima degli edifici non potrà superare i 7,00 ml sottocoppo e gli 9,00 ml esterni (relativamente alle facciate esterne)

Non è ammissibile l'insediamento di attività di logistica trasporti.

La nuova volumetria insediabile dovrà rispettare le prescrizioni inerenti le distanze di cui al Regolamento Locale d'Igiene Titolo III Art. 3.10.6, da stalle e altri ricoveri per animali in genere, esistenti e regolarmente autorizzati alla data di adozione del presente PGT. (100 ml da zone urbanistiche a destinazione d'uso diversa (residenziale, produttiva, terziaria, ecc.; 50 ml da recinti all'aperto). Dovranno inoltre rispettare, ai sensi degli artt. 3.10.7 e 3.10.9 dello stesso RLI, la distanza di 100 ml da concimai e 30 ml dai ricoveri per capi grossi, nonché le porcilaie nuove, destinati all'allevamento di animali limitato all'uso familiare,

Destinazioni d'uso e parametri di edificabilità

AMBITO AMB06 - Via del Bettolino											
Area	Subcomparto	Superficie (mq)	Indice Territoriale It (mc/mq)	Indice Fondiario If (mc/mq)	Indice Utilizzazione fondiaria Uf (mq/mq)	Destinazione singole aree	Volume territoriale Vt (mc)	Altezza max (ml)	R.C. max (%)	SLP max (mq)	Volume premiale Vp (%) *
Ind	AT06	12538,03	0,0	0,0	0,8	Industriale	0,0	7,0	60%	10030,4	
Fm	AT06	3043,14	0,0	0,0	0,8	Area di mitigazione ambientale	0,0	0,0	0%	2434,5	
		15581,17				TOTALE	0,0	7,0		12464,9	

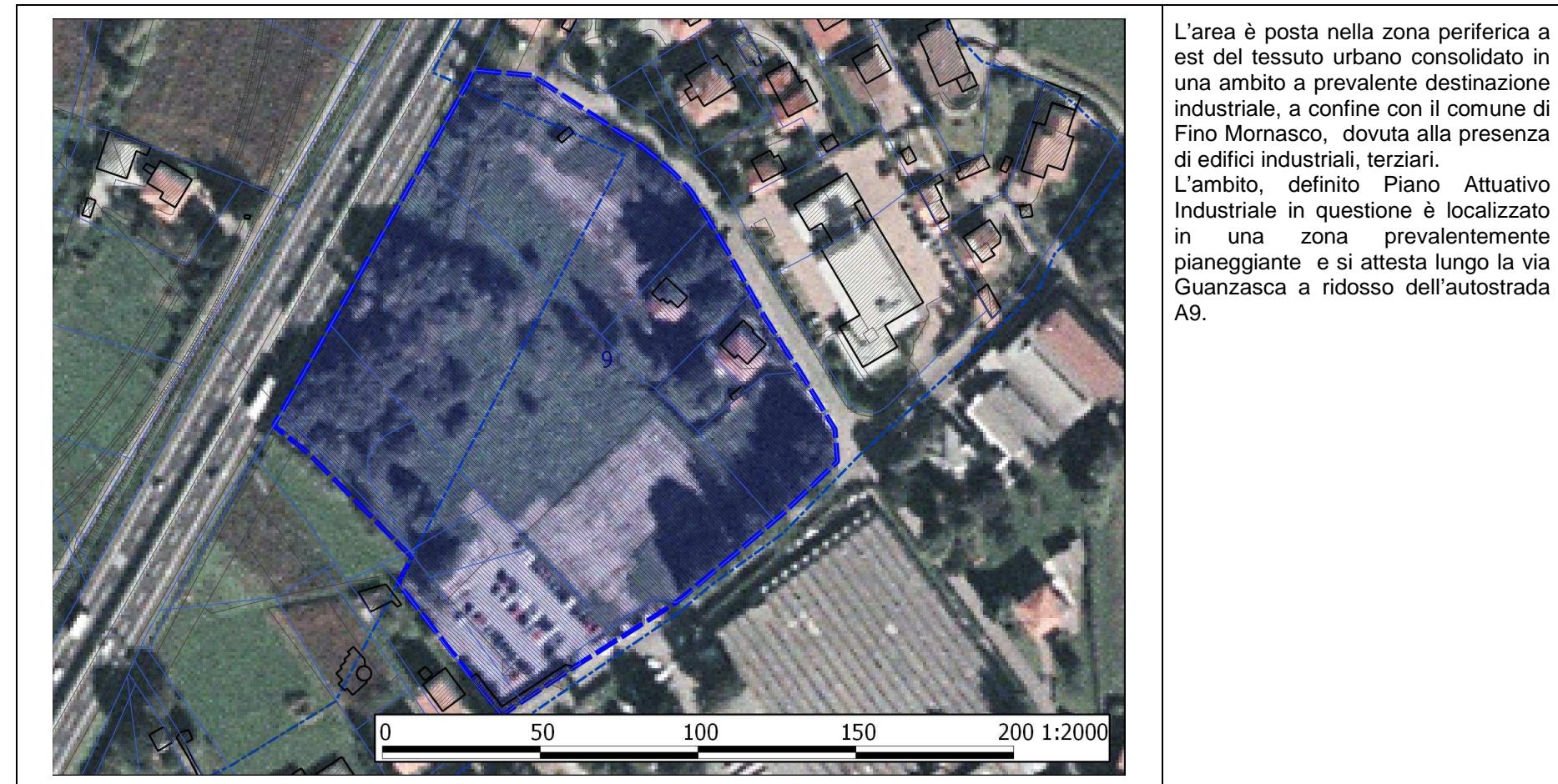
Prescrizioni particolari

L'inserimento dell'immobile da realizzarsi al servizio della/e attività industriali dovrà costituire preferibilmente un unico edificio. Potranno prevedersi edifici e lotti singoli nei limiti sopra evidenziati purchè la tipologia edificata sia identica per tutti i lotti.

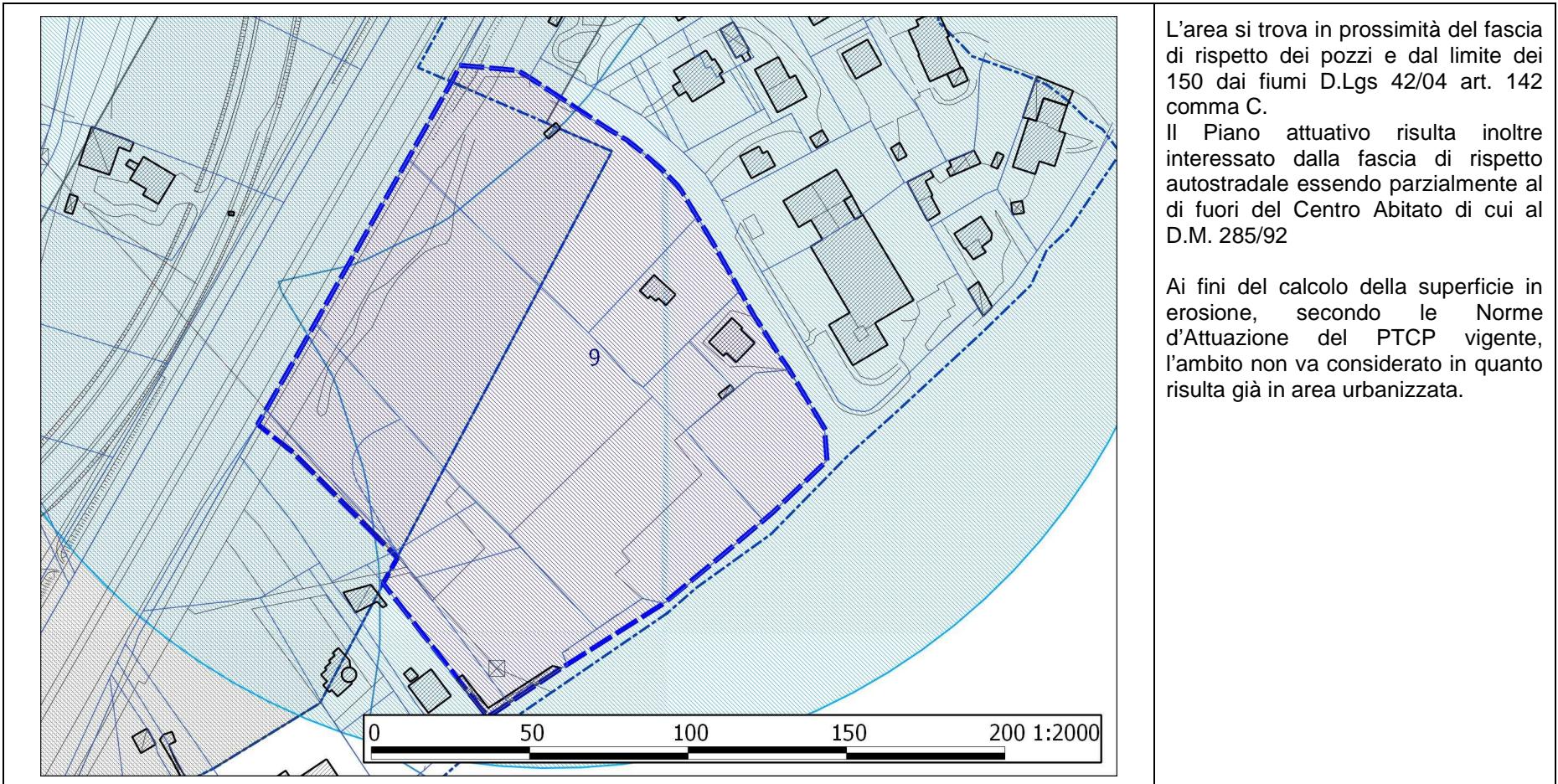
Nell'ambito delle opere di compensazione ambientale dovranno essere poste a dimora alberature di alto fusto in ragione di 1 albero ogni 40 mq di superficie fondiaria destinata a insediamento industriale da localizzarsi in parte nell'area di mitigazione ambientale (Fm) e lungo il lato est dell'intervento.

9.8 Piano Attuativo Industriale PA – Via Guanzasca

Ubicazione:



Limitazioni di carattere paesistico/ambientale:



Classe di fattibilità geologica delle azioni di piano:



Classe tre. Fattibilità con consistenti limitazioni

La classe comprende le zone nelle quali sono state riscontrate consistenti limitazioni all'utilizzo a scopi edificatori e/o alla modifica delle destinazioni d'uso. L'utilizzo di queste aree sarà pertanto subordinato alla realizzazione di supplementi di indagine finalizzati alla valutazione della compatibilità tecnico-economica degli interventi con i dissesti in atto o potenziali oltre alla valutazione della realizzazione di specifiche opere di difesa. Si precisa inoltre che, in accordo con quanto già ricordato in premessa, le indagini geotecniche e gli studi geologico-idrogeologici prescritti per i differenti ambiti di pericolosità e di seguito specificati devono essere effettuati preliminarmente ad ogni intervento edificatorio e non devono in alcun modo essere considerati sostitutivi delle indagini previste dal D.M. 14/09/2005 "Norme tecniche per le costruzioni".

Le aree che ricadono in questa classe hanno problemi di pericolosità legate all'acclività dei versanti, alla elevata vulnerabilità degli acquiferi captati, alla bassa soggiacenze della falda e a settori con limitata capacità portante.

Obiettivi dell'intervento:

L'ambito si attuerà mediante Piano Attuativo Industriale.

Si prevede l'insediamento di una attività industriale in coerenza con le attività già esistenti nell'ambito industriale limitrofo.

La volumetria/SLP insediabile dovrà rispettare il limite di arretramento dall'Autostrada A9 posto sul lato ovest dell'ambito stesso. Tale limite viene definito in base al D.M. 285/92.

L'area interessata dalla fascia di rispetto stradale potrà essere adibita a "Area di pertinenza industriale" così come descritto all'art. 18.7.4 delle relative Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

Il Piano Attuativo è in parte interessato da zona boschiva, adiacente alla sede autostradale, soggetta pertanto agli adempimenti di cui alla L.R. n. 31/2008.

Prescrizioni per la progettazione

L'intervento dovrà prevedere adeguate opere di mitigazione, lungo tutto il perimetro a confine con le aree residenziali poste a nord e sud dell'ambito. Si prescrive sul lato ovest, lungo la Via Guanzasca, la costituzione di un marciapiede e, a parziale mitigazione ambientale, la presenza arborea a filare. Si prescrive un unico ingresso all'area dalla via Guanzasca e eventuali frazionamenti di proprietà saranno ammissibili purchè non vengano costituiti lotti inferiori a 1000 mq di SLP.

L'altezza massima degli edifici non potrà superare i 7,00 ml sottocoppo e gli 9,00 ml esterni (relativamente alle facciate esterne)

Non è ammissibile l'insediamento di attività di logistica trasporti.

La nuova volumetria insediabile dovrà rispettare le prescrizioni inerenti le distanze di cui al Regolamento Locale d'Igiene Titolo III Art. 3.10.6, da stalle e altri ricoveri per animali in genere, esistenti e regolarmente autorizzati alla data di adozione del presente PGT. (100 ml da zone urbanistiche a destinazione d'uso diversa (residenziale, produttiva, terziaria, ecc.; 50 ml da recinti all'aperto). Dovranno inoltre rispettare, ai sensi degli artt. 3.10.7 e 3.10.9 dello stesso RLI, la distanza di 100 ml da concimaie e 30 ml dai ricoveri per capi grossi, nonché le porcilaie nuove, destinati all'allevamento di animali limitato all'uso familiare,

Destinazioni d'uso e parametri di edificabilità

PIANO ATTUATIVO INDUSTRIALE - Via Guanzasca											
Area	Subcomparto	Superficie (mq)	Indice Territoriale It (mc/mq)	Indice Fondiario If (mc/mq)	Indice Utilizzazione territoriale Ut (mq/mq)	Destinazione singole aree	Volume territoriale Vt (mc)	Altezza max (ml)	R.C. max (%)	SLP max (mq)	Volume premiale Vp (%) *
Ind	PA	20851,27	0,0	0,0	0,35	Industriale	-	7,0	50%	7297,9	
		20851,27				TOTALE	0,0	7,0		7297,9	

Prescrizioni particolari

L'inserimento dell'immobile da realizzarsi al servizio della/e attività industriali dovrà costituire preferibilmente un unico edificio. Potranno prevedersi edifici e lotti singoli nei limiti sopra evidenziati purchè la tipologia edificata sia identica per tutti i lotti.

Nell'ambito delle opere di compensazione ambientale dovranno essere poste a dimora alberature di alto fusto in ragione di 1 albero ogni 40 mq di superficie fondiaria destinata a insediamento industriale da localizzarsi nell'area di intervento sulla base delle prescrizioni sopra riportate.

10 ELENCO TAVOLE DOCUMENTO DI PIANO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

- Tav. DP01_00: Relazione schede ambiti di trasformazione
- Tav. DP01_1.1a: Quadro conoscitivo – Superficie urbanizzata secondo il PTCP di Como. Scala 1:5.000
- Tav. DP01_1.1b: Quadro conoscitivo – Incongruenze di scala. Modifiche all'urbanizzato. Scala 1:5.000
- Tav. DP01_1.1c: Quadro conoscitivo – Verifica SAE – Ambiti di trasformazione. Scala 1:5.000
- Tav. DP01_1.2: Confronto tra le aree agricole individuate dalla LR 12/2005 e le aree agricole del PRG vigente. Scala 1:5.000
- Tav. DP01_1.3.1: Quadro conoscitivo – Mappatura servizi di interesse sovracomunale. Scala 1:25.000
- Tav. DP01_1.3.2: Quadro conoscitivo – Mappatura dell'uso del suolo. Scala 1:5.000
- Tav. DP01_2.1: Quadro conoscitivo – Ambiti omogenei da PRG vigente. Scala 1:5.000
- Tav. DP01_2.2: Quadro conoscitivo. Sistema paesaggistico-ambientale – Sistema dei vincoli. Scala 1:5.000
- Tav. DP01_2.3.1: Quadro conoscitivo del sistema insediativo – Altezze prevalenti. Scala 1:5.000
- Tav. DP01_2.3.2: Quadro conoscitivo del sistema insediativo – Tipologie edilizie. Scala 1:5.000
- Tav. DP01_2.3.3: Quadro conoscitivo del sistema insediativo – Destinazioni d'uso. Scala 1:5.000
- Tav. DP01_2.3.4: Quadro conoscitivo del sistema insediativo – Indice effettivo medio prevalente del comparto. Scala 1:5.000
- Tav. DP01_2.4.1: Censimento dei nuclei ed edifici storici – Cartografia storica a confronto. Scala 1:10.000
- Tav. DP01_2.4.2: Censimento dei nuclei ed edifici di interesse storico – Nuclei storici a confronto. Scala 1:5.000
- Tav. DP01_2.5: Quadro conoscitivo – Il sistema agrario. Scala 1:5.000
- Tav. DP01_2.6: Quadro conoscitivo – Il sistema infrastrutturale. Scala 1:5.000
- Tav. DP01_2.7: Quadro conoscitivo – Ortofoto. Scala 1:5.000
- Tav. DP01_2.8: Quadro conoscitivo – Carta della sensibilità paesistica. Scala 1:5.000
- Tav. DP02_1.1.1: Quadro programmatico dello scenario strategico – Inquadramento generale PTR (L.R. 12/05, art. 19/22) – Piano Paesaggistico. Scala 1:25.000
- Tav. DP02_1.1.2: Quadro programmatico dello scenario strategico – Inquadramento generale PTCP. Scala 1:10.000

- Tav. DP02_1.2: Quadro programmatico – Il sistema delle infrastrutture e della mobilità. Scala 1:5.000
- Tav. DP02_2.1: Tavola delle previsioni di piano. Scala 1:5.000
- Tav. DP02_2.2: Le previsioni del piano – Proposte e richieste pervenute. Scala 1:5.000

COMPONENTE GEOLOGICA (allegata al documento di piano)

- Relazione tecnica
- Norme tecniche
- Tavola 1a: Carta di Inquadramento – elementi litologici
- Tavola 1b: Carta di Inquadramento – elementi geomorfologici
- Tavola 1c: Carta di Inquadramento – elementi ideologici e idrogeologici
- Tavola 1d: Carta di Inquadramento – soggiacenza della falda
- Tavola 1e: Carta di Inquadramento – elementi geotecnici
- Tavola 2: Carta della Pericolosità Sismica Locale
- Tavola 3: Carta dei Vincoli
- Tavola 4: Carta di sintesi
- Tavola 5: Carta di fattibilità delle azioni di piano
- Tavola 6: Carta del confronto fattibilità – PSL
- Allegato 15 . Dichiarazione di conformità